

Demonstrações Financeiras

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda
Varejo – FII** (Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Em 31 de dezembro de 2019

Com relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

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

Demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018

Conteúdo

Relatório

| | |
|--|----|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras | 1 |
| Balanços patrimoniais | 6 |
| Demonstrações de resultados..... | 8 |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido..... | 9 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa..... | 10 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras..... | 11 |

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII (Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos 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 intitulada a seguir “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

1. Reconhecimento de receita sobre contratos de locação

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial no que se refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administradora do Fundo para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato. Conforme divulgado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de contas a receber de aluguéis era de R\$ 6.684 mil, que representava 0,93% do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2019, foi reconhecido pelo Fundo, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 41.815 mil.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais de linearização da receita; e
- acompanhamento da evolução da receita no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 6.

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

2. Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, além do alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa nº 8, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de propriedades para investimento era de R\$ 671.812 mil, que representava 92,98% do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2019 foi reconhecido pelo Fundo, a título de ajuste positivo de valor justo das propriedades para investimento, o montante de R\$ 102.096 mil.

Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administradora do Fundo e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administradora do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do consultor independente contratado pela Administradora do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

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

3. Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa nº 11, em 31 de dezembro de 2019, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$ 51.283 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas e o montante de R\$ 48.719 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 47.107 mil ao longo do exercício de 2019.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administradora do Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 11.

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que

poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



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

São Paulo, 23 de março de 2020.

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



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-RJ076328/O-2

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

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

| Ativo | Nota | 2019 | % PL | 2018 | % PL |
|--|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Circulante | | 35.052 | 4,85% | 103.121 | 23,85% |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 28.094 | 3,89% | 59.268 | 13,71% |
| Ativos Financeiros Imobiliários | | | | | |
| Aplicações Financeiras | 5 | - | 0,00% | 40.045 | 9,26% |
| Depósito em poupança em consignação | 4 | - | 0,00% | - | 0,00% |
| Contas a Receber de Aluguéis | 6 | 6.684 | 0,93% | 3.046 | 0,70% |
| Imposto de renda na fonte a compensar | | 208 | 0,03% | 135 | 0,03% |
| Outros Valores a Receber | | 66 | 0,01% | 627 | 0,15% |
| Não Circulante | | 716.499 | 99,17% | 332.768 | 76,96% |
| Ativos Financeiros Imobiliários | | 10.200 | 1,41% | - | 0,00% |
| Contas a Receber de Aluguéis | 6 | 10.200 | 1,41% | - | 0,00% |
| Investimento | | 706.299 | 97,75% | 332.768 | 76,96% |
| Participações societárias | | 34.487 | 4,77% | 23.532 | 5,44% |
| Quotas de fundos de investimento | 7 | 34.487 | 4,77% | 23.532 | 5,44% |
| Propriedades para Investimento | | 671.812 | 92,98% | 309.236 | 71,52% |
| Imóveis Acabados | 8.a | 668.379 | 92,51% | 287.652 | 66,52% |
| Imóveis em Construção | 8.b | 3.433 | 0,48% | 21.584 | 4,99% |
| Total do Ativo | | 751.551 | 104,02% | 435.889 | 100,81% |
| Passivo | Nota | 2019 | % PL | 2018 | % PL |
| Circulante | | 17.929 | 2,48% | 3.482 | 0,81% |
| Taxa de Administração | 13 | 256 | 0,04% | 89 | 0,02% |
| Obrigações Fiscais e Previdenciárias a pagar | | 700 | 0,10% | 4 | 0,00% |
| Distribuições de resultados a pagar | 11 | 8.074 | 1,12% | 2.836 | 0,66% |
| Demais Valores a Pagar | | 405 | 0,06% | 553 | 0,13% |
| Obrigações por aquisição de imóveis | 9 | 7.894 | 1,09% | - | 0,00% |
| Receita res sperata a apropriar | | 600 | 0,08% | - | 0,00% |
| Não Circulante | | 11.100 | 1,54% | - | - |
| Receita res sperata a apropriar | | 11.100 | 1,54% | - | 0,00% |
| Total passivo | | 29.029 | 4,02% | 3.482 | 0,81% |
| Patrimônio Líquido | 10 | 722.522 | 100,00% | 431.768 | 99,85% |
| Cotas Integralizadas | 10.a | 568.047 | 78,62% | 388.002 | 89,73% |
| Lucros acumulados | | 154.475 | 21,38% | 43.766 | 10,12% |
| Total do Passivo e Patrimônio Líquido | | 751.551 | 104,02% | 435.250 | 100,66% |

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 DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto o lucro por cotas)

| | <u>Nota</u> | <u>2018</u> | <u>2018</u> |
|--|-------------|------------------|----------------|
| Propriedades para Investimento | | | |
| Receitas de Aluguéis | 6 | 41.815 | 30.219 |
| Ajuste a Valor Justo | 8.c | 102.096 | (3.466) |
| Receita com vendas de propriedades para investimento | 12 | 20.200 | - |
| Custos de propriedades para investimentos vendidas | 12 | (11.960) | - |
| Outras despesas com propriedades para investimentos | | (1.899) | - |
| Resultado Líquido de Propriedades para Investimento | | 150.252 | 26.753 |
| Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária | | | |
| Rendimentos de Letras de Crédito Imobiliário | 5 | 1.072 | 5.665 |
| Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária | | 1.072 | 5.665 |
| Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias | | 151.324 | 32.418 |
| Outros Ativos Financeiros | | | |
| Receita Financeira Líquida | 4 | 13.014 | 5.482 |
| Ganho de capital por vendas de quotas de FII | | 3.475 | - |
| Outras Receitas/Despesas | | | |
| Taxa de administração | 13 | (1.587) | (1.293) |
| Demais Despesas administrativas | 14 | (118) | (148) |
| Despesas com Serviços de Terceiros | 15 | (2.166) | (909) |
| Despesas Tributárias | 16 | (1.527) | (85) |
| Lucro Líquido do Exercício | | 162.415 | 35.465 |
| Quantidade de cotas em circulação | | 5.721.310 | 405.000 |
| Lucro Líquido por cota - R\$ | | 28,39 | 87,57 |

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 DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

| | <u>Nota</u> | <u>Cotas Integralizadas</u> | <u>Lucros Acumulados</u> | <u>Total</u> |
|---|-------------|---------------------------------|------------------------------|----------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2017 | | <u>388.002</u> | <u>43.766</u> | <u>431.768</u> |
| Lucro Líquido do exercício | | | 35.465 | 35.465 |
| Distribuição de resultado no exercício | 11 | | (34.826) | (34.826) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2018 | | <u>388.002</u> | <u>44.405</u> | <u>432.407</u> |
| Costas integralizadas | | 185.315 | | 185.315 |
| Gastos com emissão de cotas | | (5.270) | | (5.270) |
| Lucro Líquido do exercício | | | 162.415 | 162.415 |
| Distribuição de resultado no exercício | 11 | | (52.345) | (52.345) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2019 | | <u>568.047</u> | <u>154.475</u> | <u>722.522</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

CNPJ: 15.576.907/0001-70

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM 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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

| | <u>Nota</u> | <u>2018</u> | <u>2018</u> |
|--|-------------|------------------|-----------------|
| Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais | | | |
| Recebimento de Aluguéis | | 39.377 | 29.836 |
| Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas | | 8.787 | 7.473 |
| Recebimento líquido de resultados com ativos imobiliários | | 1.072 | - |
| Recebimento de líquido por venda de propriedade para investimento | | 8.283 | - |
| Pagamento de outras despesas das propriedades para investimento | | (1.899) | - |
| Pagamento de Tributos | | (832) | (94) |
| Pagamento de Taxa de Administração | | (1.420) | (1.351) |
| Pagamento com Serviços de Terceiros | | (1.966) | (899) |
| Pagamentos de outras contas | | (118) | (149) |
| | | <u>51.284</u> | <u>34.816</u> |
| Caixa Líquido das Atividades Operacionais | | | |
| Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento | | | |
| Aquisição de Propriedades para Investimento | 8 | (264.566) | (31.375) |
| Pagamento de aquisição de cotas de Fundos de Investimentos | | (3.110) | (20.000) |
| Recebimento de custo de propriedade para investimento vendida | | 11.917 | - |
| Resgate de letras de Crédito Imobiliário | | 40.045 | 108.219 |
| | | <u>(215.714)</u> | <u>56.844</u> |
| Caixa Líquido das Atividades de Investimento | | | |
| Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento | | | |
| Recebimento de cotas integralizadas | | 185.315 | - |
| Pagamento de gastos com emissão de cotas | | (5.270) | - |
| Recebimento de res sperata a apropriar | | 300 | - |
| Pagamentos de valores a apropriar | | 4 | - |
| Recebimentos (pagamentos) de outros valores | | 87 | 6 |
| Imposto de renda na fonte sobre rendimento de aplicação financeira | | (73) | (133) |
| Pagamento de Rendimentos para os Cotistas | 11 | (47.107) | (35.409) |
| | | <u>133.256</u> | <u>(35.536)</u> |
| Caixa Líquido das Atividades de Financiamento | | | |
| Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa | | | |
| | | <u>(31.174)</u> | <u>56.124</u> |
| Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Exercício | | | |
| | 4 | <u>59.268</u> | <u>3.144</u> |
| Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Exercício | | | |
| | 4 | <u>28.094</u> | <u>59.268</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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

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

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

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.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

(a) Autorização de emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 23 de março de 2020 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(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 tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 9 - Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento).

3. Resumo das principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Ativos financeiros imobiliários

i. *Títulos de renda fixa - LCI*

Títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e são lastreados por crédito imobiliário garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária do imóvel.

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

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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;

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

iii. Custos subsequentes

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

d. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

A 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.

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

f. Receita de aluguéis e provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

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

g. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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

h. Lucro (Prejuízo) por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

| Descrição | 2019 | 2018 |
|---|---------------|---------------|
| Depósitos bancários à vista (a) | 13 | 9 |
| Aplicações financeiras não imobiliárias (b) | 28.081 | 59.259 |
| Total | 28.094 | 59.268 |

(a) O montante de R\$ 13 em 2019 (R\$ 9 em 2018) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão representadas por:

| Descrição | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Itaú Soberano Referenciado II | 27.986 | 59.259 |
| Rio Bravo Líq. Referenciado | 95 | - |
| Total | 28.081 | 59.259 |

Refere-se a cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), e cotas do Rio Bravo Liquidez DI Fi Referenciado no Banco Bradesco S/A, 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 13.014 (R\$ 5.482 em 2018).

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

5. Aplicações financeiras

Classificados como ativos para negociação e contabilizados pelo valor justo. Os ganhos e perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos na demonstração de resultados.

As aplicações financeiras de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão representadas por:

| Descrição | Emissor | Indexador | Vencimento | 2019 | 2018 |
|-------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------|---------------|
| LCI - 18C00822713 | CETIP | CDI | 27/03/2019 | - | 3.502 |
| LCI - 18I00151146 | CETIP | CDI | 18/09/2019 | - | 36.543 |
| Total | | | | - | 40.045 |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira – LCI o montante de R\$ 1.072 (R\$ 5.665 em 2018).

6. Contas a receber de alugueis

Os aluguéis a receber do fundo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão representados por:

| Descrição | 2019 | 2018 |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Aluguéis a Receber - Agências | 4.145 | 2.773 |
| Aluguéis a Receber - Em atraso | 1.339 | 273 |
| Res sperata a receber (*) | 11.400 | - |
| Total | 16.884 | 3.046 |
| Curto Prazo | 6.684 | 3.046 |
| Longo Prazo | 10.200 | - |

(*) Res Sperata referente a 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 2019 foi reconhecido o montante de R\$ 41.815 (R\$ 30.219 em 2018).

Tendo em vista que mais de 75% da receita de alugueis são provenientes de contratos atípicos com empresas de saúde financeira sólida, como CEF e GPA, o fundo não espera impactos relevantes na realização dos créditos.

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

7. Cotas de Fundos de Investimentos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, as aplicações em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários podem ser assim demonstradas:

| Descrição | Quantidade de Cotas | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|
| FII SDI Logística | 127.569 | 19.135 | 23.532 |
| FII Rio Bravo Renda Corporativa | 25.594 | 6.911 | - |
| FII Renda Educacional | 45.659 | 8.441 | - |
| Total | | 34.487 | 23.532 |

8. Propriedades para investimento

a. Relação dos imóveis – acabados:

| Item | Descrição | 2019 | 2018 |
|-------------|---|-------------|-------------|
| 1 | Imóvel: Agência 0194 - São Gonçalo Endereço: Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125 - São Gonçalo Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.388,00 m ² | 7.255 | 4.600 |
| 2 | Imóvel: Agência 0185 - Nova Iguaçu Endereço: Av. Marechal Floriano, nº 2.370 - Nova Iguaçu Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 3.256,00 m ² | 18.159 | 12.550 |
| 3 | Imóvel: Agência 0573 - Leme Endereço: Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 696,80 m ² | 14.431 | 10.550 |
| 4 | Imóvel: Agência 0637 - Carapicuíba Endereço: Av. Rui Barbosa, nº 281 (calçadão) - Carapicuíba Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 1.949,20 m ² | - | 6.900 |
| 5 | Imóvel: Agência 4040 - Quitaúna Endereço: Av. dos Automistas, nº 5.386 - Osasco Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 2.250,00 m ² | 7.249 | 5.650 |
| 6 | Imóvel: Agência 0588 - Ipanema | 16.876 | 12.450 |

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

| | | | |
|----|--|--------|--------|
| | <p>Endereço: Rua Visconde de Pirajá, nº 127 (loja) - Ed. Joatinga - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 510,00 m²</p> | | |
| 7 | <p>Imóvel: Agência 0231 - 14 Bis Endereço: Av Marechal Câmara, nº160-Lojas A, B e C e sobrelojas 211 a 224 - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.900,31 m²</p> | 22.673 | 19.200 |
| 8 | <p>Imóvel: Agência 4148 - Recreio dos Bandeirantes Endereço: Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 919,00 m²</p> | 12.288 | 9.400 |
| 9 | <p>Imóvel: Agência 0202- Bandeira Endereço: Rua Mariz e Barros, nº 79 (loja) - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.339,00 m²; Área do terreno: 935,40 m²</p> | 8.944 | 5.350 |
| 10 | <p>Imóvel: Agência 1608 - Benedito Coutinho Endereço: Rua Antônio Benedito Coutinho, nº 149 - Osasco Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 1.206,10 m²</p> | - | 4.800 |
| 11 | <p>Imóvel: Agência 4071 - Capão Redondo Endereço: Estrada de Itaperica, nº 3.429 - São Paulo Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 1.448,48 m²</p> | 8.669 | 6.400 |
| 12 | <p>Imóvel: Agência 0657 - Jardim da Saúde Endereço: Av. do Cursino, nº 1.348 - São Paulo Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 1.833,14 m²</p> | 10.527 | 6.500 |
| 13 | <p>Imóvel: Agência 0253 - Senador Queirós Endereço: Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.446,96 m²</p> | 11.329 | 8.200 |
| 14 | <p>Imóvel: Agência 0085 - Inconfidência Endereço: Rua Curitiba, nº 888 Cidade: Belo Horizonte - MG</p> | 13.344 | 9.850 |

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

| | | | |
|----|--|--------|-------|
| | Metragem: Área construída: 2.373,17 m ² | | |
| | Imóvel: Agência 0221 - Meier | | |
| 15 | Endereço: Rua Dias da Cruz, nº 28 - A (loja) | 9.742 | 8.050 |
| | Cidade: Rio de Janeiro - RJ | | |
| | Metragem: Área construída: 1.483,53 m ² | | |
| | Imóvel: Agência 1624 - Av. Chile | | |
| 16 | Endereço: Av. República do Chile, nº 230, loja nº 101 e 201 | 12.734 | 9.400 |
| | Cidade: Rio de Janeiro - RJ | | |
| | Metragem: Área construída: 1.139,67 m ² | | |
| | Imóvel: Via Anchieta | | |
| 17 | Endereço: Via Anchieta, nº 1.558 | 5.872 | 4.250 |
| | Cidade: São Paulo - SP | | |
| | Metragem: Área construída: 1.785,00 m ² | | |
| | Imóvel: Agência 1654 - Planalto Paulista | | |
| 18 | Endereço: Av. Indianópolis, nº 2.125 | 7.507 | 5.200 |
| | Cidade: São Paulo - SP | | |
| | Metragem: Área construída: 1.299,00 m ² | | |
| | Imóvel: Agência 0267 - Santa Cecília | | |
| 19 | Endereço: Rua das Palmeiras, nº 233 - loja | 9.630 | 5.800 |
| | Cidade: São Paulo - SP | | |
| | Metragem: Área construída: 1.205,86 m ² | | |
| | Imóvel: Agência 1231 - Barra Funda | | |
| 20 | Endereço: Av. Rio Branco, nº 1.675 - Loja | 6.960 | 5.700 |
| | Cidade: São Paulo - SP | | |
| | Metragem: Área construída: 1.293,02 m ² | | |
| | Imóvel: Agência 1598 - Guarapiranga | | |
| 21 | Endereço: Av. de Pinedo, nº 228 | 8.166 | 5.850 |
| | Cidade: São Paulo - SP | | |
| | Metragem: Área construída: 1.312,18 m ² | | |
| | Imóvel: Agência 0976 - Itaquaquecetuba | | |
| 22 | Endereço: Rua Sebastião Ferreira dos Santos, nº 93 | 6.919 | 6.400 |
| | Cidade: Itaquaquecetuba - SP | | |
| | Metragem: Área construída: 2.342,10 m ² | | |
| | Imóvel: Agência 4049 - Pirituba | | |
| 23 | Endereço: Rua Guerino Giovanni Leardini, nº 63/64 | 7.496 | 4.800 |
| | Cidade: São Paulo - SP | | |
| | Metragem: Área construída: 1.368,00 m ² | | |

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

| | | | |
|----|--|--------|--------|
| 24 | Imóvel: Agência 1368 - Imirim Endereço: Av. Imirim, nº 1271 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.384,34 ² | 7.434 | 4.800 |
| 25 | Imóvel: Agência 4031 - Guaianases Endereço: Rua Salvador Gianetti, nº 436 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 2.475,10 ² | 6.933 | 6.250 |
| 26 | Imóvel: Agência 1022 - Venda Nova Endereço: Rua Padre Pedro Pinto, nº 1580 Cidade: Belo Horizonte - MG Metragem: Área construída: 2.585,45 ² | 14.517 | 11.250 |
| 27 | Imóvel: Agência - Faria Lima Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 1644 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 318,06 m ² | 9.197 | 6.550 |
| 28 | Imóvel: Ag Av. Pres. Wilson Endereço: Av. Rio Branco, 311-B Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: Área Construída: 713,62 m ² | 15.388 | 4.800 |
| 29 | Imóvel: Agência Vila Mascote Endereço: Av. Santa Catarina, s/n Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área Construída do Projeto: 753,36 m ² | 6.324 | 3.550 |
| 30 | Imóvel: Agência Parque Maria Helena Endereço: Rua Coronel Souza Franco, 115 Cidade: Suzano - SP Metragem: Área Construída do Projeto: 581,00 m ² | 4.472 | 11.700 |
| 31 | Imóvel: Agência Osasco Endereço: Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371 Cidade: Osasco/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 804,00 m ² | 4.511 | 3.900 |
| 32 | Imóvel: Agência Cipó - Guaçu Endereço: R. Sesefredo Klein Doll, 12 Cidade: Embu-Guaçu/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 551,00 m ² | 2.655 | 10.600 |
| 33 | Imóvel: Agência Paes Leme Endereço: R. Paes Leme, 250 e 258 | 12.847 | 4.650 |

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

| | | | |
|----|--|-------|-------|
| | Cidade: São Paulo/SP | | |
| | Metragem: Área Construída do Projeto: 903,60 m ² | | |
| | Imóvel: Agência Rua dos Italianos | | |
| 34 | Endereço: R. dos Italianos, 609 621 623 | 5.645 | 2.700 |
| | Cidade: São Paulo/SP | | |
| | Metragem: Área Construída do Projeto: 520,50 m ² | | |
| | Imóvel: Agência Jundiapéba | | |
| 35 | Endereço: Alameda Santo Ângelo, 118 | 3.671 | 3.250 |
| | Cidade: Mogi das Cruzes - SP | | |
| | Metragem: Área Construída do Projeto: 593,44 m ² | | |
| | Imóvel: Agência Av. Industrial | | |
| 36 | Endereço: Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389 | 3.209 | 2.650 |
| | Cidade: Uberlândia/MG | | |
| | Metragem: Área Construída do Projeto: 552,00 m ² | | |
| | Imóvel: Agência Av. Rio Claro | | |
| 37 | Endereço: Av. 1, 500 | 4.647 | 3.150 |
| | Cidade: Rio Claro/SP | | |
| | Metragem: Área Construída do Projeto: 542,70 m ² | | |
| | Imóvel: Agência Ferraz de Vasconcelos | | |
| 38 | Endereço: Rua Santos Dumont, 603 | 5.286 | 3.750 |
| | Cidade: Poa/SP | | |
| | Metragem: Área Construída do Projeto: 972,00 m ² | | |
| | Imóvel: Agência Itaquera | | |
| 39 | Endereço: Av. Mateo Bei, 415 | 4.127 | 3.350 |
| | Cidade: Itaquera/SP | | |
| | Metragem: Área Construída do Projeto: 912,00 m ² | | |
| | Imóvel: Agência São Miguel Paulista | | |
| 40 | Endereço: Estrada do Imperador, sem nº | 5.602 | 4.100 |
| | Cidade: São Miguel Paulista/SP | | |
| | Metragem: Área Construída do Projeto: 1.024,80 m ² | | |
| | Imóvel: Agência Jaguará | | |
| 41 | Endereço: Estrada de Taipas, nº 01 | 6.694 | 6.000 |
| | Cidade: Jardim São João, Distrito de Jaguará/SP | | |
| | Imóvel: Agência Caixa São Mateus | | |
| 42 | Endereço: Av. Maria Luiza Americano, nº 1688 e 1968 | 5.499 | 4.050 |
| | Cidade: Jardim São João, Distrito de Jaguará/SP | | |

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

| | | | |
|----|--|---------|-------|
| 43 | Imóvel: Agência Bonsucesso Endereço: Av. Carmela Thomeu, nº 557 Cidade: Guarulhos/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 935 m ² | 4.089 | 2.550 |
| 44 | Imóvel: Agência Estrada do Rio A Endereço: Av. 1.500 Cidade: Rio Claro/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 542,70 m ² | 6.778 | 6.202 |
| 45 | Imóvel: Agência Leblon Endereço: Afrânio de Melo Franco, 131 Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: Área Construída 917,44m ² | 30.133 | - |
| 46 | Imóvel: Agência Pátio do Colégio Endereço: Lago Pátio do Colégio I Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 676,00 m ² | 9.243 | - |
| 47 | Imóvel: Agência Pedro Vicente Endereço: Rua Pedro Vicente, 222 Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 814,20 m ² | 7.082 | - |
| 48 | Imóvel: Ed. Milan Endereço: Av. Paulista, 1227 e Rua Pamplona, 689, 697 e 715 Cidade: São Paulo/SP Metragem: Loja 01 67,63m ² , Loja 02 69,43m ² e Loja 03 69,38m ² | 133.313 | - |
| 49 | Imóvel: Av. Haddock Endereço: Av. Haddock Lobo, 1573 - Jardins Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída 1.365m ² | 25.657 | - |
| 50 | Imóvel: Shopping Iguatemi Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 2232 (75 cotas) Cidade: Jardim América/SP Metragem: Fração ideal de 75/60.000 cotas do imóvel metragem total de 1.238.778.962 m ² | 4.656 | - |
| 51 | Imóvel: GPA Campinas Endereço: Av. Barão de Itapurã, 2233 Cidade: Campinas/SP | 14.779 | - |

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

| | | | |
|----|--|----------------|----------------|
| | Metragem: 3.167,00 m² | | |
| | Imóvel: GPA Brasília | | |
| 52 | Endereço: Quadra EQ 406/407 Sul | 11.115 | - |
| | Cidade: Brasília/DF | | |
| | Metragem: 2.601,00 m² | | |
| | Imóvel: GPA Guarujá | | |
| 53 | Endereço: Estrada Pernambuco, 500 | 12.992 | - |
| | Cidade: Guarujá/SP | | |
| | Metragem: 2.780,00 m² | | |
| | Imóvel: GPA Recife | | |
| 54 | Endereço: Rua Desembargador Goes Cavalcanti, 261 | 17.568 | - |
| | Cidade: Recife/PE | | |
| | Metragem: 4.583,00 m² | | |
| | Imóvel: GPA São Bernardo | | |
| 55 | Endereço: Rua Santa Filomena, 677, 687 e 697 | 11.037 | - |
| | Cidade: São Bernardo do Campo/SP | | |
| | Metragem: 2.365,00 m² | | |
| | Imóvel: GPA São Paulo | | |
| 56 | Endereço: Av. Padre José dos Santos, 872 | 24.509 | - |
| | Cidade: São Paulo/SP | | |
| | Metragem: 3.793,00 m² | | |
| | | 668.379 | 287.652 |

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

b. Imóveis em construção:

| | Descrição | 2019 | 2018 |
|---|--|-------------|-------------|
| | Imóvel: Agência Pedro Vicente | | |
| 1 | Endereço: R. Pedro Vicente, 222 | - | 8.377 |
| | Cidade: São Paulo/SP | | |
| | Metragem: Área Construída do Projeto: 814,20 m ² | | |

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

| | | | |
|---|--|--------------|---------------|
| | Imóvel: Agência Campo Limpo | | |
| 2 | Endereço: Est. do Campo Limpo, 5520 | 3.433 | 3.388 |
| | Cidade: São Paulo/SP | | |
| | Metragem: Área Construída do Projeto: 604,00 m ² | | |
| | Imóvel: Agência Pátio do Colégio | | |
| 3 | Endereço: Lg. Pátio do Colégio, 1 | - | 9.819 |
| | Cidade: São Paulo/SP | | |
| | Metragem: Área Construída do Projeto: 676,00 m ² | | |
| | | 3.433 | 21.584 |
| | | 3.433 | 21.584 |

Registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão.

c. Movimentação:

| Descrição | 2019 | | |
|--|-------------------------|------------------------------|----------------|
| | Imóveis Acabados | Imóveis em Construção | Total |
| Saldo em 1º de janeiro de 2019 | 287.652 | 21.584 | 309.236 |
| Aquisições | 271.880 | 300 | 272.180 |
| Baixas | (11.700) | - | (11.700) |
| Ajuste a Valor Justo | 102.096 | - | 102.096 |
| Transferência para Imóveis Concluídos | 18.451 | (18.451) | (18.451) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2019 | 668.379 | 3.433 | 671.812 |

| Descrição | 2018 | | |
|--|-------------------------|------------------------------|----------------|
| | Imóveis Acabados | Imóveis em Construção | Total |
| Saldo em 1º de janeiro de 2018 | 254.350 | 26.943 | 281.293 |
| Aquisições | 30.566 | 843 | 31.409 |
| Ajuste a Valor Justo | (3.466) | - | (3.466) |
| Transferência para Imóveis Concluídos | 6.202 | (6.202) | (6.202) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2018 | 287.652 | 21.584 | 309.236 |

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

d. Método de determinação do valor justo

A Cushman & Wakefield (Colliers International do Brasil em Novembro de 2018), empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Novembro de 2019.

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

9. Obrigações por Aquisição de Imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo fez aquisição de imóveis para locação, sendo eles a Loja 01, sob nº 1227, Av. Paulista, Ed. Milan, área útil 851,24 m2, e terreno 5,756986%, Matrícula 77.409; Loja 02, sob nº 689, Av. Paulista, Ed. Milan, área útil 1.034,45 m2, e terreno 7,182433%, Matrícula 77.410; Loja 03, sob nº 697 a 715, Av. Paulista, Ed. Milan, área útil 665,20 m2, e terreno 4,61439834%, Matrícula 77.411; Escritura Pública de Compra e Venda celebrada entre Luan Administração de Bens Ltda, Milan Empreendimentos e Participações Ltda e o Fundo, datada de 17/07/2019, 14º Tabelião de Notas de São Paulo.

Também adquiriu o imóvel localizado na Rua Haddock Lobo, nº 1573, Jardins, São Paulo/SP, terreno com área total de 434,30m2, e prédio com área construída de 1.365,37m2, matrícula nº 56.015, do 13º Cartório do Registro de Imóveis da Capital, através do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Osher & Osher Administração de Imóveis Ltda (vendedor) e o Fundo, datado de 30/08/2019.

E por fim a aquisição de imóveis nas cidades de Campinas/SP, Brasília/DF, Guarujá/SP, Recife/PE, São Bernardo do Campo/SP e São Paulo/SP (Capital).

O saldo a pagar referente as obrigações por aquisição de imóveis pode ser assim demonstrado:

| Descrição | 2019 | 2018 |
|--|--------------|-------------|
| Imóveis da Avenida Paulista - SP | 94 | - |
| Imóveis na Rua Haddock Lobo - SP | 3.200 | - |
| Imóveis nos estados de SP, PE e Brasília | 4.600 | - |
| Total | 7.894 | - |

10. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2019 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 722.522 (R\$ 432.407 em 2018), sendo composto por:

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

e. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019 está representado por 5.721.310 cotas, ao valor nominal de R\$100, (405.000 cotas, ao valor nominal de R\$1.000 em 2018).

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

No exercício de 2019 também foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas datada de 15 de agosto de 2019, a 2ª emissão de cotas do Fundo, no valor de R\$ 185.315, na quantia de 1.671.310 (cotas).

f. Séries de cotas do Fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

| Descrição | Quantidade de Cotas Subscritas | Valor nominal (R\$) (a) | Quantidade de Cotas integralizadas | Total (R\$ mil) |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---|------------------------|
| 1ª emissão | 4.050.000 | 1.000 | 4.050.000 | 405.000 |
| 2ª emissão | 1.671.310 | 100 | 1.671.310 | 185.315 |
| | <u>5.721.310</u> | | <u>5.721.310</u> | <u>590.315</u> |

g. Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 5.721.310 cotas (405.000 em 2018) no montante de R\$ 22.268 (R\$ 16.998 em 2018), 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.

h. Emissão, resgate e amortização de Cotas

Em 31 de dezembro de 2019 o capital subscrito é de R\$ 590.315 (R\$ 405.000 em 2018), equivalentes a 5.721.310 cotas (405.000 em 2018) totalmente integralizadas.

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das 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.

11. Política de Distribuição de Resultados

O Fundo, de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e em 31 de dezembro.

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

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

Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

| | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Base de cálculo - Resultado Financeiro Líquido | 51.283 | 34.816 |
| Resultado mínimo a distribuir (95%) | 48.719 | 33.074 |
| | 2019 | 2018 |
| Saldo a distribuir do exercício anterior | 2.836 | 3.419 |
| Rendimentos propostos no exercício | 52.345 | 34.826 |
| Pagamento de resultados e amortização de cotas | (47.107) | (35.409) |
| Distribuições de resultados a pagar | <u>8.074</u> | <u>2.836</u> |
| Percentual de rendimento proposto sobre a base de calculo | 102,07% | 100,03% |

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

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

12. Receita de venda de propriedades para investimento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o fundo efetuou a venda de diversas propriedades para investimento cujo resultado está demonstrado a seguir:

| | 2019 | 2018 |
|---|------------------------|-------------|
| Receita com venda imóvel -- Ag. Benedito Coutinho | 8.000 | - |
| Receita com venda imóvel - Ag. Carapicuíba | 12.200 | - |
| | <u>20.200</u> | <u>-</u> |
| Custos de propriedades para investimentos vendidas | | |
| Custo de venda imóvel -- Ag. Benedito Coutinho | (4.897) | - |
| Custo de venda imóvel - Ag. Carapicuíba | (7.063) | - |
| | <u>(11.960)</u> | <u>-</u> |

13. 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a taxa de administração totalizou R\$ 1.587 (R\$ 1.293 em 2018) e representou 0,31% (0,42% em 2018) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 256 (R\$ 89 em 2018).

14. Demais despesas Administrativas

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Descrição | | |
| Condução e Transporte | (2) | (5) |
| Correios | (51) | (66) |
| Despesas Bancárias | (29) | (2) |
| Despesas Legais e Judiciais | (33) | (64) |
| Viagens e Hospedagens | (1) | (9) |

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

| | | |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Serviços de Informações e Consultas | (2) | (2) |
| Total | (118) | (148) |

15. Despesas com Serviços de Terceiros

| Descrição | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| Honorários Auditoria | (21) | (29) |
| Honorários pessoas jurídicas | (640) | (389) |
| Taxa de Fiscalização CVM | (44) | (52) |
| Taxa de Custódia | (138) | (128) |
| Taxa Bovespa | (30) | (10) |
| Taxa CETIP | (25) | (23) |
| Despesas Prospecção/Consultoria | - | (3) |
| Taxa de Gestão | - | (207) |
| Taxa Anbima | (6) | (9) |
| Taxa de Escrituração | (78) | - |
| Honorários Advocatícios | (1.184) | (59) |
| Total | (2.166) | (909) |

16. Despesas Tributárias

| Descrição | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|----------------|-------------|
| Impostos e Taxas | (1) | (1) |
| Imposto de Renda não compensável | (1526) | (84) |
| Total | (1.527) | (85) |

17. 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,

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

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

i. pessoa física:

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

ii. pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

(b) Cotistas

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

(c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

- 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).

18. Alterações no regulamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 não houve alteração no regulamento e as últimas alterações no Regulamento do Fundo ocorreram no período de 29/09/2016 e 18/05/2018, adaptando às disposições da ICVM 571, bem como promover a uniformização do inteiro teor do Regulamento ao novo padrão da Administradora, visando o melhor atendimento à legislação aplicável, indicando que os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da ICVM 472.

Incluídas no Regulamento situações adicionais de conflito e interesses com o Fundo, bem como a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da gestora, do consultor, conforme aplicável, ou partes a ele relacionadas. Foi excluído o capítulo do Regulamento que tratava da divulgação de

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

Fora, 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.

19. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

20. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 1,05% em relação ao patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2019 (0,56% em 2018).

| | 2018 | 2018 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Taxa de administração | (1.587) | (1.293) |
| Despesas Administrativas | (118) | (148) |
| Despesas com Serviços de Terceiros | (2.166) | (909) |
| Despesas Tributárias | (1.527) | (85) |
| Total | (5.398) | (2.435) |

21. Rentabilidade do fundo

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

| Semestres | Patrimônio | | Distribuição do Semestre | Rentabilidade | | |
|------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|
| | Líquido Inicial | Patrimônio Líquido Final | | Patrimonial (1) | Dividend Yield (2) | Rentabilidade (1+2) |
| 1º Sem/2017 | 438.121 | 438.489 | 21.092 | 0,08% | 4,81% | 4,90% |
| 2º Sem/2017 | 438.489 | 431.768 | 19.246 | -1,53% | 4,39% | 2,86% |
| 1º Sem/2018 | 431.768 | 431.900 | 17.613 | 0,03% | 4,08% | 4,11% |

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

| | | | | | | |
|-------------|---------|---------|--------|--------|-------|--------|
| 2º Sem/2018 | 431.900 | 432.407 | 17.213 | 0,12% | 3,99% | 4,10% |
| 1º Sem/2019 | 432.407 | 436.203 | 23.022 | 0,88% | 5,32% | 6,20% |
| 2º Sem/2019 | 436.203 | 722.522 | 29.323 | 65,64% | 6,72% | 72,36% |

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

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

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

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

22. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na [B]3 através do código RBVA11, e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

| Data | Preço de fechamento |
|-------------|----------------------------|
| 31/12/2014 | 960,00 |
| 31/12/2015 | 980,00 |
| 31/12/2016 | 1.230,00 |
| 31/12/2017 | 1.252,12 |
| 31/12/2018 | 1.199,99 |
| 31/12/2019 | 169,00 (*) |

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

23. 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,

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado, e possível obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir prejuízos do Fundo.

Riscos tributários

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

Risco de desapropriação

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

Risco de sinistro

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

Riscos macroeconômicos gerais

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

- 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.

24. 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.

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

25. 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 2019 e 2018:

| | 2019 | | |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Ativos | Nível 1 | Nível 2 | Nível 2 |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | |
| Aplicações financeiras em fundos de investimento | 28.081 | - | - |
| Contas a Receber de Aluguéis | - | 6.684 | - |
| Investimentos em participações | 34.487 | - | - |
| Propriedades para Investimentos | - | - | 671.812 |
| Total do ativo | 62.568 | 6.684 | 671.812 |
| | 2018 | | |
| Ativos | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | |
| Aplicações financeiras em fundos de investimento | 99.304 | - | - |
| Contas a Receber de Aluguéis | - | 3.046 | - |
| Investimentos em participações | 23.532 | - | - |
| Propriedades para Investimentos | - | - | 309.326 |
| Total do ativo | 122.836 | 3.046 | 309.326 |

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

26. 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.

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

28. Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório JJChaves Contadores Sociedade Simples para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2019. O custo da prestação deste serviço é deduzido da taxa de administradora do Fundo.

29. Demandas judiciais

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

30. 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.

31. Transações com partes relacionadas

Operações de compra/venda de títulos e valores mobiliários da Gestora.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Gestora do Fundo.

32. Eventos subsequentes

Devido os impactos locais e globais em função do impacto do Covid - 19 (Coronavírus), houve variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior. Considerando-se esses aspectos, a cota do Fundo, até 23 de março de 2019 apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2019. Essa variação significativa pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.