

# **Demonstrações Financeiras**

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII**

**CNPJ: 15.006.286/0001-90**

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

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

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

### **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII**

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

### **Opinião**

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

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

### **Base para opinião**

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

### **Principais assuntos de auditoria**

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

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

#### Reconhecimento de receita sobre contratos de locação

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2020, o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 1.218 mil, sendo que durante o exercício de 2020 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 18.087 mil. Consideramos reconhecimento de receita sobre contratos de locação como um principal assunto de auditoria pela representatividade dessa receita em relação ao resultado do Fundo e por ser a principal fonte geradora de fluxo de caixa para o Fundo.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

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

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

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

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

### Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 266.700 mil, que representava 98,54% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº6 às demonstrações financeiras. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas para teste amostral de existência das unidades e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

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

### Distribuição de rendimentos ao cotista

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

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

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

### **Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras**

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

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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

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

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

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



Building a better  
working world

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

São Paulo, 29 de março de 2021.

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



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

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII**  
**CNPJ: 15.006.286/0001-90**

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

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

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2020</b>	<b>% PL</b>	<b>2019</b>	<b>% PL</b>	<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>2020</b>	<b>% PL</b>	<b>2019</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>5.523</b>	<b>2,04%</b>	<b>5.698</b>	<b>2,08%</b>	<b>Circulante</b>		<b>1.564</b>	<b>0,58%</b>	<b>1.444</b>	<b>0,53%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.271	1,58%	3.549	1,29%	Taxa de administração a pagar	10	47	0,02%	38	0,01%
Ativos Financeiros Imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços		19	0,01%	95	0,03%
Contas a Receber de Aluguéis	5	1.218	0,45%	1.995	0,73%	Distribuição de resultados a pagar	8	1.498	0,55%	1.311	0,48%
Outros valores a receber		34	0,01%	154	0,06%						
<b>Não Circulante</b>		<b>266.700</b>	<b>98,54%</b>	<b>270.300</b>	<b>98,45%</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	7	<b>270.659</b>	<b>100,00%</b>	<b>274.554</b>	<b>100,00%</b>
<b>Investimento</b>		<b>266.700</b>	<b>98,54%</b>	<b>270.300</b>	<b>98,45%</b>	Cotas Integralizadas		232.747	85,99%	232.747	84,77%
Propriedades para Investimento	6.a	266.700	98,54%	270.300	98,45%	Lucros acumulados		37.912	14,01%	41.807	15,23%
Imóveis Acabados		266.700	98,54%	270.300	98,45%						
<b>Total do Ativo</b>		<b>272.223</b>	<b>100,58%</b>	<b>275.998</b>	<b>100,53%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>272.223</b>	<b>100,58%</b>	<b>275.998</b>	<b>100,53%</b>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII  
CNPJ: 15.006.286/0001-90

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

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

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	5	18.087	19.215
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	9	(3.047)	(1.763)
Ajuste a Valor Justo	6.b	(3.600)	23.100
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<b><u>11.440</u></b>	<b><u>40.552</u></b>
<b><u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u></b>		<b><u>11.440</u></b>	<b><u>40.552</u></b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida	4	92	211
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Taxa de administração	10	(547)	(571)
Despesa administrativas		(111)	(66)
Despesas com serviços de terceiros		(352)	(131)
Despesas tributárias		(20)	(47)
<b>Lucro Líquido do exercício</b>		<b><u>10.502</u></b>	<b><u>39.948</u></b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<b><u>2.676.000</u></b>	<b><u>2.676.000</u></b>
<b>Lucro Líquido por cota - R\$</b>		<b><u>3,92</u></b>	<b><u>14,93</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII**  
**CNPJ: 15.006.286/0001-90**

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

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

	<u>Nota</u>	<u>Cotas</u> <u>Integralizadas</u>	<u>Lucros</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>		<u>232.747</u>	<u>17.701</u>	<u>250.448</u>
Lucro líquido do exercício			39.948	39.948
Distribuição de resultado no exercício	8		(15.842)	(15.842)
			-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<u>232.747</u>	<u>41.807</u>	<u>274.554</u>
Lucro líquido do exercício			10.502	10.502
Distribuição de resultado no exercício	8		(14.397)	(14.397)
			-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<u>232.747</u>	<u>37.912</u>	<u>270.659</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII**  
**CNPJ: 15.006.286/0001-90**

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

**Demonstrações dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
*(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota - R\$)*

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		18.863	19.199
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		92	-
Pagamento de despesas condominiais		(1.848)	(1.338)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(428)	(464)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(1.198)	-
Pagamento de Taxa de Administração		(538)	(610)
Pagamento de despesas tributárias		(20)	(113)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(111)	(143)
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>		<u>14.812</u>	<u>16.531</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimenmto</b>			
Compra de cotas de fundos de investimento		-	(16.641)
Venda de cotas de fundos de investimento		-	16.328
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimentos</b>		<u>-</u>	<u>(313)</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Pagamento (recebimento) de outros valores		120	-
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas		(14.210)	(15.816)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>		<u>(14.090)</u>	<u>(15.816)</u>
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		<u>722</u>	<u>402</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício</b>	4	<u>3.549</u>	<u>3.147</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício</b>	4	<u>4.271</u>	<u>3.549</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

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

## **1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII foi constituído em 20 de abril de 2012 iniciou suas operações em 31 de maio de 2012, sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da (i) aquisição da propriedade ou de quaisquer direitos reais sobre imóveis, inclusive usufruto, sejam tais imóveis terrenos, lotem em loteamentos, casas, apartamentos, imóveis residenciais e não residenciais em geral, lojas, unidades comerciais, lajes corporativas, shopping centers, hotéis, galpões industriais, fazendas e imóveis rurais em geral, terrenos destinados e/ou a serem destinados a loteamentos ou incorporações imobiliárias, ou a qualquer outro tipo de imóvel, tanto em fase de construção quanto prontos, que possam ser explorados em conformidade com a Política de Investimentos; (ii) na aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), debêntures, certificados de potencial de construção, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e outros valores mobiliários desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor. O Fundo adquirirá Ativos Alvo que atendam aos interesses e critérios de elegibilidade do Fundo.

Tendo em vista a natureza dos investimentos realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil e no exterior, bem como fundos de investimento, com objetivo de investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do consultor imobiliário, do comitê de investimentos ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

## **2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/11 e Instrução CVM nº 517/11 consubstanciada pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

Aprovação das demonstrações financeiras:

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

## **3. Resumo das principais práticas contábeis**

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

a) Caixa e equivalente de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos. O Fundo considera como equivalentes de caixa os depósitos bancários e as aplicações interfinanceiras de liquidez.

As aplicações interfinanceiras de liquidez imediata são representadas por operações compromissadas e são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário.

b) Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

Em geral, os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

Os instrumentos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, ou pelo seu custo amortizado.

c) Contas a receber de clientes

São registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de variação monetária em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste.

d) Propriedades para investimento

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 do exercício.

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

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.

e) Avaliação do valor recuperável de ativos – Impairment

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

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

f) 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

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

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.

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.

Em 31 de dezembro de 2020 o lucro líquido por cota foi de R\$ 3,92 (R\$ 14,93 em 2019), sendo o lucro do exercício dividido pela quantidade de cotas.

h) Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas 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.

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o caixa e equivalentes de caixa estão representados pelos seguintes ativos:

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Depósitos bancários á vista (a)	4	1
Cotas de Fundos de Investimento (b)	4.267	3.548
<b>Total</b>	<b>4.271</b>	<b>3.549</b>

(a) O montante de R\$4 (R\$1 em 2019) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

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

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fin-Itaú Soberano RF SIMP	3.484	153
Fin-Itaú RF Referenciado DI	783	3.395
<b>Total</b>	<b>4.267</b>	<b>3.548</b>

As receitas financeiras das cotas de Fundo de Investimento totalizaram R\$ 92 (R\$ 211 em 2019) no exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

#### 5. Contas a receber de aluguéis

Os aluguéis a receber estão representados da seguinte forma:

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aluguel a receber	1.218	1.995
<b>Total</b>	<b>1.218</b>	<b>1.995</b>

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 18.087 (R\$ 19.215 em 2019).

**6. Propriedades para investimento**

**a) Relação dos imóveis acabados:**

Em 21 de junho de 2012, o Fundo realizou a compra do imóvel concluído, localizado na Alameda Rio Negro, nº 585, em Alphaville, município de Barueri - SP e caracterizado sob a matrícula de nº 115.321 do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri.

As torres “Padauri” e “Demini”, que foram adquiridas pelo Fundo, possuem 13 andares cada, sendo os mesmos voltados a ocupação corporativa, “*open plan*”, podendo ser divididos em no máximo, dois conjuntos por andar. O edifício garagem denominado Deck Park também foi adquirido na mesma ocasião.

Os pavimentos das duas torres encontram-se locadas para empresas de diversos segmentos, gerando receitas de aluguéis apresentadas na demonstração do resultado em “Propriedades para investimento – Receita com aluguéis”.

As propriedades para investimento que compõem a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 são:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Descrição:</b>	Edifício Rio Negro		
<b>Endereço:</b>	Alameda Rio Negro, nº 585 - Alphaville - Barueri/SP		
<b>Metragem privativa:</b>	<b>área</b> 33.696,00 m <sup>2</sup>		
<b>Metragem terreno:</b>	<b>área</b> 23.133,80 m <sup>2</sup>		
<b>Estágio:</b>	Concluído		
<b>Características:</b>	Conjuntos Corporativos	266.700	270.300
<b>total</b>		<u><b>266.700</b></u>	<u><b>270.300</b></u>

**b) Movimentação:**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	270.300	247.200
Ajuste a Valor Justo	(3.600)	23.100
<b>Saldo em 31 de dezembro</b>	<u><b>266.700</b></u>	<u><b>270.300</b></u>

A Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., emissora do laudo de avaliação dos imóveis para o ano de 2020 externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, realizou a marcação a valor de mercado, os imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2020 (novembro em 2019).

A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo da propriedade para investimento em 2020 e 2019 foi a seguinte:

Para a avaliação deste imóvel, a empresa avaliadora utilizou o método de renda, ajustado pelo Administrador considerando os custos das edificações projetadas. Para os imóveis avaliados, existe um contrato built-to-suit, onde o Fundo (proprietário do terreno) se dispõe a construir o empreendimento (com auxílio de uma construtora a ser contratada, para executar as obras de construção do Empreendimento) e, dessa forma, alugar para o locatário, cobrando um valor de

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

locação por um período estabelecido de 180 meses iniciado em dezembro de 2011. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo: (a) receitas operacionais projetadas; (b) despesas operacionais projetadas, tais como IPTU e Condomínio vacância entre contratos de 3 meses e considerando renovações de contratos de 75% (mesmo em 2019), Comissão de Locação, Comissão de Venda 2% valor da venda (mesmo em 2019), Gestão de Locação, Fundo de Reposição de Ativo, (c) Valor de Saída de Investimento, aplicando o taxa de capitalização de 8% a.a. (7,75% a.a. em 2019), (d) taxa de desconto 9,00% a.a. (8,75% a.a. em 2019).

## **7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

O Fundo encerrou o exercício de 2020 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 270.659 (R\$ 274.554 em 2019).

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

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 está representado por 2.676.000 cotas escriturais, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 232.747 (232.747 em 2019).

### **(b) Emissão de cotas e amortização de cotas**

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, que definirá, os termos e condições de tais emissões, bem como os Ativos Alvo que serão objeto de investimento pelo Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas pela Administradora, de acordo com as orientações do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de cotas e posterior aquisição dos ativos alvos, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento.

Não houve emissão e amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

## **8. Política de distribuição de resultado**

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Os rendimentos distribuídos no exercício foram calculados considerando a seguinte base de cálculo:

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	18.179	42.526

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

(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(7.677)	(2.578)
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<b>10.502</b>	<b>39.948</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(1.218)	(23.680)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	3.665	89
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	1.995	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(132)	(139)
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>14.812</b>	<b>16.218</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	14.071	15.407
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lucro distribuído no exercício	14.397	15.842
Saldo de lucros a pagar	1.311	1.285
Pagamento de rendimentos	(14.210)	(15.816)
Saldo de rendimentos a pagar	<b>1.498</b>	<b>1.311</b>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	97,20%	97,68%

**9. Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento**

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Juros / Multas recebidos	143	21
Comissões sobre locações	(66)	(120)
Descontos concedidos	(1.053)	-
Despesas com IPTU	(40)	(40)
Despesas de condomínio	(1.848)	(1.338)
Taxa de administração de aluguéis	(156)	(260)
Impostos e taxas	(27)	(26)
<b>Total</b>	<b>(3.047)</b>	<b>(1.763)</b>

**10. Taxa de administração**

A Administradora receberá pelos serviços prestados ao Fundo uma taxa de administração e custódia de acordo com o Patrimônio Líquido do Fundo ou um mínimo de R\$ 25 mensais corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que venha a substituí-lo, calculado diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis. A remuneração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencimento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

Na taxa de administração já está contemplada a taxa de gestão devida ao Gestor, podendo esta ser paga diretamente pelo Fundo ao Gestor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a taxa de administração totalizou R\$ 547 (R\$ 618 em 2019) e representou 0,20% (0,24% em 2019) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a administradora em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 47 (R\$ 38 em 2019), descontados os valores de honorários contábeis e escrituração de cotas.

**11. Gerenciamento de riscos**

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

Em virtude dos investimentos do Fundo preponderantemente alocados ativos do mercado imobiliário, por sua natureza, envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e de logística, de oscilações e desvalorizações do(s) imóveis, financeiros, do mercado, legais, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do fundo, a Administradora e o Gestor utilizam, no gerenciamento de riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos, monitoramento de informações e laudos técnicos e de mercado com influência no desempenho dos ativos que compõem a Carteira e modelos de gestão de ativos que se traduzem em cuidadosos processos de investimento e de avaliação dos riscos financeiros, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Os ativos/empreendimentos sem cotação em bolsa ou que não há preços públicos divulgados, o cálculo das medidas de risco tradicionais como o Var, *stress test*, entre outros, não são aplicáveis, assim, nesses casos, o monitoramento do risco acontece na governança no empreendimento imobiliário.

Não obstante a diligência da Administradora e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e desta forma, apesar da Administradora e do Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e seus cotistas.

## **12. Negociação de cotas**

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na [B]3 através do ticker RNGO11, e no exercício de 2020 foram negociadas aos preços de fechamento conforme demonstrado abaixo.

<b>Mês</b>	<b>Valor da Cota (i)</b>
Janeiro	105,50
Fevereiro	97,08
Março	73,45
Abril	74,04
Maio	72,78
Junho	79,13
Julho	70,00
Agosto	72,47
Setembro	71,95
Outubro	70,81
Novembro	71,52
Dezembro	71,00

(i) Fonte: [B]3. Cotação com base na última negociação de cada mês

A última negociação das cotas ocorreu em 30 de dezembro de 2020, com o valor da cota de fechamento de R\$ 71,00 (R\$ 102,28 em 30 de dezembro de 2019).

## **13. Evolução do valor da cota e rentabilidade**

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 foram os seguintes:

<b>Semestres</b>	<b>Patrimônio líquido final</b>	<b>Distribuição do semestre</b>	<b>Dividend Yield (2)</b>	<b>Rentabilidade (1 + 2)</b>
------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------	------------------------------

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

	<b>Patrimônio líquido inicial</b>		<b>Rentabilidade patrimonial (1)</b>			
1ºsem/2019	250.448	250.823	7.948	0,15%	3,17%	3,32%
2ºsem/2019	250.823	274.554	7.894	9,46%	3,15%	12,61%
1ºsem/2020	274.554	274.262	7.279	-0,11%	2,65%	2,54%
2ºsem/2020	274.262	270.659	7.118	-1,31%	2,60%	1,28%

(1) Obtido pela variação do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial;

(2) Obtido o “*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 em 2020 e 2019 não representa garantia de resultados futuros.

#### **14. Custódia dos títulos em carteira**

As cotas de fundos de investimento são registradas na Brasil, Bolsa, Balcão [B]3 ou junto a seus administradores.

#### **15. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora. Até o período de novembro de 2020 o serviço de escrituração das cotas era prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

#### **16. Divulgação das informações**

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

i. Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês:

(a) O valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período; e

(b) O valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

ii. Até 60 dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório elaborado pelo Gestor;

iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do administrador, elaborado de acordo com a instrução CVM no 472 - artigo 39 e o parecer do auditor independente.

#### **17. Tributação**

##### 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

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

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.

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.

#### Cotistas

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

#### Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

### **18. 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

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

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

#### Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual

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

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

**19. 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.

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

Risco de mercado

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

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais possuem como referência (“benchmark”) o DI (Depósito Interfinanceiro).

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “hedge” / “swap” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

**20. Hierarquia de mensuração pelo valor justo**

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>2020</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Cotas de fundo de investimento	-	4.267	-
Propriedade de investimento	-	-	266.700
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>4.267</b>	<b>266.700</b>

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

<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>2020</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Cotas de fundo de investimento	-	3.548	-
Propriedade de investimento	-	-	270.300
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>3.548</b>	<b>270.300</b>

**21. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

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

**22. Demandas judiciais**

No exercício findo em 2020 de acordo com o parecer dos assessores legais do Fundo, existem processos judiciais cíveis contra o Fundo Rio Negro, com classificação como perda possível no montante de R\$ 4 (R\$ 0 em 2019) e provável no montante de R\$12 (R\$0 em 2019).

**23. Transações com partes relacionadas**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não 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.

Durante o exercício de 2020 foram registrados no resultado o valor de R\$23 em escrituração de cotas, R\$291 em gestão e R\$81 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Taxa de administração	(8)	(12)
Taxa de escrituração de cotas	(11)	-
Taxa de gestão	(24)	(26)
<b>Total</b>	<b>(43)</b>	<b>(38)</b>

**24. Outros Assuntos**

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