

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 nº 72.600.026/0001-81)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021**

Conteúdo

| | |
|---|-----------|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras | 3 |
| Balancos patrimoniais | 7 |
| Demonstrações dos resultados | 8 |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido | 9 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto | 10 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 11 |



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

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

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administração do

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

São Paulo – SP

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2021 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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.

Valor justo das propriedades para investimento (Nota explicativa nº 6)

| Principal assunto de auditoria | Como nossa auditoria conduziu esse assunto |
|--|--|
| <p>Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui ativo classificado como propriedade para investimento no montante de R\$ 229.700 mil, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse imóvel e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p> | <p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none">• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo;• análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. |

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 29 de março de 2021, sem modificação.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

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

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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se 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 a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, 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.

Fornecemos também à administração 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.

São Paulo, 30 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi

Contador CRC 1SP259915/O-0

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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

| Ativo | Nota | 2021 | % PL | 2020 | % PL | Passivo | Nota | 2021 | % PL | 2020 | % PL |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|--|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Circulante | | 5.833 | 2,49% | 5.523 | 2,04% | Circulante | | 1.528 | 0,65% | 1.564 | 0,58% |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 4.419 | 1,89% | 4.271 | 1,58% | Taxa de administração a pagar | 10 | 45 | 0,02% | 47 | 0,02% |
| Ativos Financeiros Imobiliários | | | | | | Fornecedores de materiais e serviços | | 67 | 0,03% | 19 | 0,01% |
| Contas a Receber de Aluguéis | 5 | 1.381 | 0,59% | 1.218 | 0,45% | Distribuição de resultados a pagar | 8 | 936 | 0,40% | 1.498 | 0,55% |
| Outros valores a receber | | 33 | 0,01% | 34 | 0,01% | Outros passivos | | 480 | 0,21% | 0 | 0,00% |
| Não Circulante | | 229.700 | 98,16% | 266.700 | 98,54% | Patrimônio Líquido | 7 | 234.005 | 100,00% | 270.659 | 100,00% |
| Investimento | | 229.700 | 98,16% | 266.700 | 98,54% | Cotas Integralizadas | 7.a | 232.747 | 99,46% | 232.747 | 85,99% |
| Propriedades para Investimento | | 229.700 | 98,16% | 266.700 | 98,54% | Resultados acumulados | | 1.258 | 0,54% | 37.912 | 14,01% |
| Imóveis Acabados | 6.a | 229.700 | 98,16% | 266.700 | 98,54% | | | | | | |
| Total do Ativo | | 235.533 | 100,65% | 272.223 | 100,58% | Total do Passivo e Patrimônio Líquido | | 235.533 | 100,65% | 272.223 | 100,58% |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

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 2021 e 2020

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

| | <u>Nota</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|-------------|-----------------|---------------|
| Propriedades para Investimento | | | |
| Receitas de Aluguéis | 5 | 15.333 | 18.087 |
| Despesas com manutenção e conservação | | (6) | - |
| Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento | 9 | (2.393) | (3.047) |
| Ajuste a Valor Justo | 6.b | (37.000) | (3.600) |
| | | <u>(24.066)</u> | <u>11.440</u> |
| Resultado Líquido de Propriedades para Investimento | | (24.066) | 11.440 |
| | | <u>(24.066)</u> | <u>11.440</u> |
| Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias | | (24.066) | 11.440 |
| Outros Ativos Financeiros | | | |
| Receita Financeira Líquida | 4 | 197 | 92 |
| Outras Receitas/Despesas | | | |
| Taxa de administração | 10 | (599) | (547) |
| Despesa administrativas | | (82) | (111) |
| Despesas com serviços de terceiros | | (269) | (352) |
| Despesas tributárias | | (34) | (20) |
| | | <u>(24.853)</u> | <u>10.502</u> |
| Lucro Líquido do exercício | | (24.853) | 10.502 |
| Quantidade de cotas em circulação | | 2.676.000 | 2.676.000 |
| | | <u>(9,29)</u> | <u>3,92</u> |
| Lucro Líquido por cota - R\$ | | (9,29) | 3,92 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

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 2021 e 2020 (Em milhares de Reais - R\$)

| | <u>Nota</u> | <u>Cotas integralizadas</u> | <u>Lucros acumulados</u> | <u>Total</u> |
|---|-------------|---------------------------------|--------------------------|-----------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2019 | | 232.747 | 41.807 | 274.554 |
| Resultado do exercício | | | 10.502 | 10.502 |
| Distribuição de resultado no exercício | 8 | | (14.397) | (14.397) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2020 | | 232.747 | 37.912 | 270.659 |
| Resultado do exercício | | | (24.853) | (24.853) |
| Distribuição de resultado no exercício | 8 | | (11.801) | (11.801) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2021 | | 232.747 | 1.258 | 234.005 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

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 2021 e 2020

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

| | <u>Nota</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|-------------|-----------------|-----------------|
| Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais | | | |
| Recebimento de Aluguéis | | 15.649 | 18.863 |
| Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas | | 196 | 92 |
| Pagamento de materiais e serviços de manutenção | | (6) | - |
| Pagamento de fornecedores de materiais e serviços | | (240) | (428) |
| Pagamento de despesas com propriedades para investimento | | (2.371) | (1.198) |
| Pagamento de Taxa de Administração | | (601) | (538) |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais | | (116) | (1.979) |
| | | <u>12.511</u> | <u>14.812</u> |
| Caixa Líquido das Atividades Operacionais | | | |
| Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento | | | |
| Pagamento de outros valores | | - | 120 |
| Pagamento de Rendimentos para os Cotistas | 8 | (12.363) | (14.210) |
| | | <u>(12.363)</u> | <u>(14.090)</u> |
| Caixa Líquido das Atividades de Financiamento | | | |
| | | <u>148</u> | <u>722</u> |
| Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa | | | |
| Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício | | 4.271 | 3.549 |
| | | <u>4.419</u> | <u>4.271</u> |
| Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício | | | |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

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

I. 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, lotes 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.

O Fundo, tem suas cotas listadas junto à B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão e atende às exigências do item 4.2 do seu Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários.

I.1 Impactos do Covid-19

Devido os impactos locais e globais em função do impacto do Covid - 19 (Coronavírus), houve variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

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

exterior. Considerando-se esses aspectos, com o aumento significativo de concessão de descontos, a cota do Fundo, até 31 de dezembro de 2021 apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2020. Essa variação significativa pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada.

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 2021 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administradora em 30 de março de 2022 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

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

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

Os 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 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

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

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 2021 o lucro líquido por cota foi de (R\$ 9,28) (R\$ 3,92 em 2020), 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 2021 e 2020, o caixa e equivalentes de caixa estão representados pelos seguintes ativos:

| Descrição | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Depósitos bancários á vista (a) | 5 | 4 |
| Cotas de Fundos de Investimento (b) | 4.414 | 4.267 |
| Total | 4.419 | 4.271 |

(a) O montante de R\$ 5 (R\$ 4 em 2020) 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 2021 e 2020 são:

| Descrição | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Fin-Itaú Soberano RF SIMP | 3.738 | 3.484 |
| Fin-Itaú RF Referenciado DI | 676 | 783 |
| Total | 4.414 | 4.267 |

As receitas financeiras das cotas de Fundo de Investimento totalizaram R\$ 197 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 92 em 2020).

5. Contas a receber de aluguéis

Os aluguéis a receber estão representados da seguinte forma:

| Descrição | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Aluguel a receber | 1.067 | 1.143 |
| Aluguel a receber – inadimplentes | 314 | 75 |
| Total | 1.381 | 1.218 |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 15.333 (R\$ 18.087 em 2020).

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

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

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 “Padauriri” 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 2021 e 2020 são:

| | | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| Descrição: | Edifício Rio Negro | | |
| Endereço: | Alameda Rio Negro, nº 585 - Alphaville - Barueri/SP | | |
| Metragem privativa: | área 31.155,52 m ² | | |
| Metragem terreno: | área 23.133,80 m ² | | |
| Estágio: | Concluído | | |
| Características: | Conjuntos Corporativos | 229.700 | 266.700 |
| Total | | <u>229.700</u> | <u>266.700</u> |

b) Movimentação:

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Saldo em 1º de janeiro | 266.700 | 270.300 |
| Ajuste a Valor Justo | (37.000) | (3.600) |
| Saldo em 31 de dezembro | <u>229.700</u> | <u>266.700</u> |

A CBRE Consultoria do Brasil 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 Novembro de 2021 (dezembro em 2020).

A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo da propriedade para investimento em 2021 e 2020 foi a seguinte:

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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, 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 2020), Comissão de Locação, Comissão de Venda 2% valor da venda (mesmo em 2020), Gestão de Locação, Fundo de Reposição de Ativo, (c) Valor de Saída de Investimento, aplicando o taxa de capitalização de 8,25% a.a. (8,00% a.a. em 2020), (d) taxa de desconto 8,75% a.a. (9,00% a.a. em 2020).

7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Fundo encerrou o exercício de 2021 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 234.005 (R\$ 270.659 em 2020).

(a) Cotas integralizadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o fundo apresentou um Patrimônio Líquido de R\$ 232.747. (R\$ 232.747 em 2020) e representado por 2.676.000 cotas escriturais, totalmente subscritas e integralizadas.

(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 2021 e 2020.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

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

justificativa apresentada pela Administradora.

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

| Descrição | 2021 | 2020 |
|--|-----------------|---------------|
| (+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência | 15.530 | 18.179 |
| (-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência | (40.383) | (7.677) |
| (=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência | (24.853) | 10.502 |
| (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa | (1.381) | (1.218) |
| (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa | 37.112 | 3.665 |
| (+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente | 1.218 | 1.995 |
| (-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente | (65) | (132) |
| (=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição | 12.031 | 14.812 |
| Resultado mínimo a distribuir (95%) | 11.429 | 14.071 |
| | 2021 | 2020 |
| Lucro distribuído no exercício | 11.801 | 14.397 |
| Saldo de lucros a pagar | 1.498 | 1.311 |
| Pagamento de rendimentos | (12.363) | (14.210) |
| Saldo de rendimentos a pagar | 936 | 1.498 |
| Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo | 98,09% | 97,20% |

9. Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento

| Descrição | 2021 | 2020 |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Juros / Multas recebidos | 8 | 143 |
| Multas contratuais | 426 | - |
| Comissões sobre locações | (319) | (66) |
| Descontos concedidos | - | (1.053) |
| Despesas com IPTU | (43) | (40) |
| Despesas de condomínio | (2.041) | (1.848) |
| Energia elétrica | (7) | - |
| Serviços de terceiros | (34) | - |

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

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

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Taxa de administração de aluguéis | (217) | (156) |
| Impostos e taxas | (166) | (27) |
| Total | (2.393) | (3.047) |

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 2021 a taxa de administração totalizou R\$ 599 (R\$ 547 em 2020) e representou 0,23% (0,20% em 2020) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a administradora em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 45 (R\$ 47 em 2020), descontados os valores de honorários contábeis e escrituração de cotas.

11. Gerenciamento de riscos

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

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

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

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do ticker RNGO11, e no exercício de 2021 foram negociadas aos preços de fechamento conforme demonstrado abaixo:

| Mês | Valor da Cota (i) |
|-----------|-------------------|
| Janeiro | 70,39 |
| Fevereiro | 64,49 |
| Março | 64,51 |
| Abril | 62,50 |
| Mai | 63,11 |
| Junho | 61,82 |
| Julho | 62,35 |
| Agosto | 57,60 |
| Setembro | 59,41 |
| Outubro | 56,73 |
| Novembro | 51,00 |
| Dezembro | 52,97 |

(i) Fonte: B3. Cotação com base na última negociação de cada mês

A última negociação das cotas ocorreu em 30 de dezembro de 2021, com o valor da cota de fechamento de R\$ 52,97 (R\$ 71 em 30 de dezembro de 2020).

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 2021 e 2020 foram os seguintes:

| Semestres | Patrimônio líquido inicial | Patrimônio líquido final | Distribuição do semestre | Rentabilidade patrimonial (1) | Dividend Yield (2) | Rentabilidade (1 + 2) |
|-------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------|
| 1º sem/2020 | 274.554 | 274.262 | 7.279 | -0,11% | 2,65% | 2,54% |
| 2º sem/2020 | 274.262 | 270.659 | 7.118 | -1,31% | 2,60% | 1,28% |
| 1º sem/2021 | 270.659 | 270.866 | 6.181 | 0,08% | 2,28% | 2,36% |
| 2º sem/2021 | 270.866 | 234.005 | 5.620 | -13,61% | 2,07% | -11,53% |

(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 2021 e 2020 não representa garantia de resultados futuros.

14. Custódia dos títulos em carteira

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

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

As cotas de fundos de investimento são registradas na Brasil, Bolsa, Balcão B3 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.

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 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

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

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

- (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) Cujo as 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

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

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

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

Risco de desapropriação

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

Risco de sinistro

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

Riscos macroeconômicos gerais

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

- (a) Desaquecimento da economia;
- (b) 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.

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

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

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

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 de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

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

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 2021 e 2020:

| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | 2021 | | |
|--|----------------|----------------|----------------|
| | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 |
| Cotas de fundo de investimento | - | 4.414 | - |
| Propriedade de investimento | - | - | 229.700 |
| Total do ativo | - | 4.414 | 229.700 |

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

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

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

21. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

22. Demandas judiciais

No exercício findo em 2021 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\$ 13 (R\$ 4 em 2020).

23. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, 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 2021 foram registrados no resultado o valor de R\$ 138 em escrituração de cotas, R\$ 318 em gestão e R\$ 92 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

| Descrição | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Taxa de administração | (6) | (8) |
| Taxa de escrituração de cotas | (11) | (11) |
| Taxa de gestão | (24) | (24) |
| Total | (41) | (43) |

24. Eventos subsequentes

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