

# 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 2023**

# Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

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

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

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

*São Paulo - SP*

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII ("Fundo"), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII em 31 de dezembro de 2023 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.

## Principal assunto 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 do Fundo

Veja nota explicativa nº 6

Principal assunto de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 216.900 mil, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em um laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como receitas e despesas projetadas, vacância, 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 investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como: receitas e despesas projetadas, vacância, taxas de desconto e de capitalização;</li><li>• com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal estudo e a metodologia aplicada;</li><li>• avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo da propriedade para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

## 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela 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.

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.

São Paulo, 29 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Willian Hideki Ishiba  
Contador CRC 1SP281835/O-2

## 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

### Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2023	% PL	2022	% PL	Passivo	Nota	2023	% PL	2022	% PL
<b>Circulante</b>		<b>5.525</b>	<b>2,50%</b>	<b>6.274</b>	<b>2,71%</b>	<b>Circulante</b>		<b>1.274</b>	<b>0,58%</b>	<b>1.533</b>	<b>0,66%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.111	1,86%	4.723	2,09%	Taxa de administração a pagar	10	61	0,03%	59	0,03%
Contas a Receber de Aluguéis	5	1.357	0,61%	1.515	0,65%	Fornecedores de materiais e serviços		56	0,03%	135	0,06%
Outros valores a receber		57	0,03%	36	0,02%	Distribuição de resultados a pagar	8	1.070	0,48%	1.150	0,50%
						Outros passivos		87	0,04%	189	0,08%
<b>Não Circulante</b>		<b>216.900</b>	<b>98,08%</b>	<b>227.100</b>	<b>97,96%</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	7	<b>221.151</b>	<b>100,00%</b>	<b>231.841</b>	<b>100,00%</b>
<b>Investimento</b>		<b>216.900</b>	<b>98,08%</b>	<b>227.100</b>	<b>97,96%</b>	Cotas Integralizadas	7.a	232.747	105,24%	232.747	100,39%
Propriedades para Investimento		216.900	98,08%	227.100	97,96%	Resultados acumulados		(11.596)	-5,24%	(906)	-0,39%
Imóveis Acabados	6.a	216.900	98,08%	227.100	97,96%						
<b>Total do Ativo</b>		<b>222.425</b>	<b>100,58%</b>	<b>233.374</b>	<b>100,66%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>222.425</b>	<b>100,58%</b>	<b>233.374</b>	<b>100,66%</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

### Demonstração do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Nota	2023	2022
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	5	16.185	15.968
Despesas com manutenção e conservação		-	(6)
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	9	(3.075)	(1.884)
Ajuste a Valor Justo	6.b	(10.368)	(2.810)
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<b>2.742</b>	<b>11.268</b>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>		<b>2.742</b>	<b>11.268</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida	4	519	578
<b>Outras Despesas</b>			
Taxa de administração	10	(773)	(698)
Despesa administrativas		(13)	(53)
Despesas com serviços de terceiros		(202)	(219)
Despesas tributárias		(118)	(115)
<b>Resultado do exercício</b>		<b>2.155</b>	<b>10.761</b>
Quantidade de cotas em circulação		2.676.000	2.676.000
<b>Lucro Líquido por cota - R\$</b>		<b>0,81</b>	<b>4,02</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

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais - R\$)

	<b>Nota</b>	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Resultado acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>232.747</b>	<b>1.258</b>	<b>234.005</b>
Resultado do exercício		-	10.761	<b>10.761</b>
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(12.925)	<b>(12.925)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>232.747</b>	<b>(906)</b>	<b>231.841</b>
Resultado do exercício		-	2.155	<b>2.155</b>
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(12.845)	<b>(12.845)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>232.747</b>	<b>(11.596)</b>	<b>221.151</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

## Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Recebimento de Aluguéis	16.343	15.834
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas	523	575
Pagamento de materiais e serviços de manutenção	-	(6)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(316)	(214)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(4.121)	(2.677)
Pagamento de Taxa de Administração	(769)	(685)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	894	325
	<u>12.554</u>	<u>13.152</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>		
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimenmto</b>		
Benfeitorias de propriedades para investimento	(241)	(137)
	<u>(241)</u>	<u>(137)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimentos</b>		
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	(12.925)	(12.711)
	<u>(12.925)</u>	<u>(12.711)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>		
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<u>(612)</u>	<u>304</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4.723	4.419
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício</b>	<u><u>4.111</u></u>	<u><u>4.723</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(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 e é regulamentado pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e pela Resolução 472, de 31 de outubro de 2008, que foram revogadas pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23 e 187/23, e pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 517/11.

A administração do Fundo está em fase de adaptação da resolução 175/22 e as alterações CVM 181/23, 184/23 e 187/23, que entraram em vigor em outubro de 2023, com o prazo limite de 30 de junho de 2025 para regularização. 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.

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

## **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.

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 2023 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administradora em 29 de março de 2024 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.

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

## **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.

## **g) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados**

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

## **h) Receita de aluguéis**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

## **i) Lucro (Prejuízo) por cota**

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

Em 31 de dezembro de 2023 o lucro líquido por cota foi de R\$ 0,81 (R\$ 4,02 em 2022), sendo o lucro do exercício dividido pela quantidade de cotas.

## **j) Partes Relacionadas**

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

## **k) Instrumentos financeiros**

### **a) Classificação dos instrumentos financeiros**

#### **I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

#### **II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

#### **III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- **Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.
- **Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes:** O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

## **IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

## **V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração e apresentação**

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

### **b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos 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 ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

#### **I. Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

## II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

## III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

### I) Provisões de ativos e passivos contingentes

#### i. Ativos contingentes

Ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

#### ii. Passivos contingentes

Possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o caixa e equivalentes de caixa estão representados pelos seguintes ativos:

Descrição	2023	2022
Depósitos bancários á vista (a)	5	5
Cotas de Fundos de Investimento (b)	4.106	4.718
<b>Total</b>	<b>4.111</b>	<b>4.723</b>



## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

- (a) O montante de R\$ 5 (R\$ 5 em 2022) está representado por depósitos à vista.
- (b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2023 e 2022 são:

Descrição	2023	2022
Fin-Itaú Soberano RF SIMP	3.275	3.965
Fin-Itaú RF Referenciado DI	831	753
<b>Total</b>	<b>4.106</b>	<b>4.718</b>

As receitas financeiras das cotas de Fundo de Investimento totalizaram R\$ 519 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 578 em 2022).

### 5. Contas a receber de aluguéis

Os aluguéis a receber estão representados da seguinte forma:

Descrição	2023	2022
Aluguel a receber	1.188	1.239
Aluguel a receber – inadimplentes	-	3
Aluguel a receber – confissão de dívida	169	273
<b>Total</b>	<b>1.357</b>	<b>1.515</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 16.185 (R\$ 15.968 em 2022).

### 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 “Padauiri” 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 2023 e 2022 são:

Descrição:		2023	2022
Endereço:	Edifício Rio Negro Alameda Rio Negro, nº 585 - Alphaville - Barueri/SP	216.900	227.100

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

<b>Metragem área</b>	31.155,52 m <sup>2</sup>		
<b>privativa:</b>			
<b>Metragem área</b>	23.133,80 m <sup>2</sup>		
<b>terreno:</b>			
<b>Estágio:</b>	Concluído		
<b>Características:</b>	Conjuntos Corporativos		
<b>Total</b>		<b>216.900</b>	<b>227.100</b>

### b) Movimentação:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Saldo inicial em 1º de janeiro</b>	<b>227.100</b>	<b>229.700</b>
Benfeitorias	168	210
Ajuste a Valor Justo	(10.368)	(2.810)
<b>Saldo final em 31 de dezembro</b>	<b>216.900</b>	<b>227.100</b>

### c) Método de determinação do valor justo

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda., emissora do laudo de avaliação dos imóveis para o ano de 2023, empresa 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 2023 (Dezembro em 2022).

A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo da propriedade para investimento em 2023 e 2022 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, 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 2022), Comissão de Locação, Comissão de Venda 2% valor da venda (mesmo em 2022), Gestão de Locação, Fundo de Reposição de Ativo, (c) Valor de Saída de Investimento, aplicando o taxa de capitalização de 8,50% a.a. (8,50% a.a. em 2022), (d) taxa de desconto de 8,50% a 9,50% a.a. (8,75% a.a. em 2022).

## 7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Fundo encerrou o exercício de 2023 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 221.151 (R\$ 231.841 em 2022).

### (a) Cotas integralizadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o fundo apresentou um Patrimônio Líquido de R\$ 232.747. (R\$ 232.747 em 2022) e representado por 2.676.000 cotas escriturais, totalmente subscritas e integralizadas.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### (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 2023 e 2022.

### **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>2023</b>	<b>2022</b>
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	16.704	16.546
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(14.549)	(5.785)
<b>(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência</b>	<b>2.155</b>	<b>10.761</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(1.357)	(1.515)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	10.486	2.931
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	1.515	1.381

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(120)	(112)
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>12.679</b>	<b>13.445</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	12.045	12.773
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lucro distribuído no exercício	12.845	12.925
Saldo de lucros a pagar	1.150	936
Pagamento de rendimentos	(12.925)	(12.711)
Saldo de rendimentos a pagar	<b>1.070</b>	<b>1.150</b>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	101,31%	96,13%

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

Descrição	2023	2022
Juros / Multas recebidos	154	111
Variações Monetárias Ativas	-	30
Multas contratuais	882	642
Comissões sobre locações	(286)	(200)
Despesas com IPTU	(51)	(54)
Despesas de condomínio	(3.359)	(2.058)
Energia elétrica	(32)	(39)
Seguros	(40)	(39)
Serviços de terceiros	(30)	(39)
Taxa de administração de aluguéis	(273)	(202)
Impostos e taxas	(40)	(36)
<b>Total</b>	<b>(3.075)</b>	<b>(1.884)</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 2023 a taxa de administração totalizou R\$ 773 (R\$ 698 em 2022) e representou 0,33% (0,30% em 2022) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a administradora em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 61 (R\$ 59 em 2022), descontados os valores de honorários contábeis e escrituração de cotas.

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das 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

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do ticker RNGO11, e no exercício de 2023 foram negociadas aos preços de fechamento conforme demonstrado abaixo:

Mês	Valor da Cota (i)
Janeiro	47,42
Fevereiro	47,16
Março	47,90
Abril	50,85
Maio	50,50
Junho	49,94
Julho	49,45
Agosto	47,21
Setembro	43,91
Outubro	45,49
Novembro	44,40
Dezembro	47,28

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

A última negociação das cotas ocorreu em 29 de dezembro de 2023, com o valor da cota de fechamento de R\$ 47,28 (R\$ 48,73 em 30 de dezembro de 2022).

### **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 2023 e 2022 foram os seguintes:

<b>Semestres</b>	<b>Patrimônio líquido inicial</b>	<b>Patrimônio líquido final</b>	<b>Distribuição do semestre</b>	<b>Rentabilidade patrimonial (1)</b>	<b>Dividend Yield (2)</b>	<b>Rentabilidade (1 + 2)</b>
1º sem/2022	234.005	234.409	6.094	0,17%	2,60%	2,78%
2º sem/2022	234.409	231.841	7.750	(1,10)%	3,31%	2,21%
1º sem/2023	231.841	231.423	6.743	(0,18)%	2,91%	2,73%
2º sem/2023	231.423	221.151	6.102	(4,44)%	2,64%	(1,80)%

(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).

O Fundo apresentou o valor de R\$ 86,64 de cota patrimonial em 31 de dezembro de 2022.

A rentabilidade obtida em 2023 e 2022 não representa garantia de resultados futuros.

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

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

## **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 8.668/93, 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
- (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) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

- (iii) Não será concedido à 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.
- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023)

### **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 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.



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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

## 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.

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

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

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

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

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

## **19. Instrumentos Financeiros**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 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 46 Mensuração ao Valor Justo e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 2023 e 2022:

<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>2023</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Cotas de fundo de investimento	-	4.106	-
Propriedade de investimento	-	-	216.900
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>4.106</b>	<b>216.900</b>

<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>2022</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Cotas de fundo de investimento	-	4.718	-
Propriedade de investimento	-	-	227.100
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>4.718</b>	<b>227.100</b>

## 21. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento a Resolução nº 162/22 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 2023 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\$ 17 (R\$ 15 em 2022).

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **23. Transações com partes relacionadas**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2021, 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 2023 foram registrados no resultado o valor de R\$ 115 em escrituração de cotas, R\$ 427 em gestão e R\$ 169 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Taxa de administração	(15)	(12)
Taxa de escrituração de cotas	(10)	(10)
Taxa de gestão	(32)	(31)
<b>Total</b>	<b>(57)</b>	<b>(53)</b>

Em 2023, o Fundo contratou os serviços de consultoria imobiliária da Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda, competindo à contratada prestar os seguintes serviços (“Serviços”): (a) Controle do portfólio e da carteira de contratos: O serviço é composto por manter relacionamento com inquilinos no que tange (i) a emissão de cobranças periódicas (aluguel, condomínio, impostos, encargos e outros débitos); (ii) controlar os recebimentos e pagamentos; (iii) gerenciamento de emissão e renovação de garantias e seguros previstos contratualmente; (iv) elaboração de laudos de vistoria para entrada e saída dos inquilinos; (v) gestão de inadimplência de alugueis e encargos; (vi) acompanhamento e checagem, junto a terceiro especializado quando necessário, da documentação envolvendo o Fundo e seus inquilinos, como contratos, aditivos, cessões, distratos, cartas de rescisão, notificações e contranotificações; (vii) controle dos principais eventos contratuais; e (viii) supervisão das áreas disponíveis para locação, mantendo controle dos seus encargos e avaliando necessidade de investimentos/manutenções. (b) Intermediação com o condomínio: Esse item compreende a (i) atuação como facilitador entre assuntos envolvendo o locatário, o usuário e o administrador do condomínio; (ii) supervisão e controle, junto ao administrador predial, das receitas de áreas comuns provenientes de cessão onerosa; (iii) controle da prestação de serviços realizada ao condomínio e gerenciamento de suas despesas operacionais; (iv) acompanhamento e coordenação junto ao condomínio do planejamento anual estratégico e operacional visando a melhora contínua das suas infraestruturas, instalações e operações; e (v) participação em assembleias condominiais. Página 3 de 13 (c) Atuação comercial: Atuação junto ao proprietário na (i) elaboração da estratégia de comercialização dos ativos que compreendem o portfólio do Fundo, incluindo materiais de marketing e divulgação; (ii) divulgação das disponibilidades de locação junto a corretores autônomos e consultorias especializadas; (iii) realização de prospecção com ocupantes em potencial; (iv) manutenção de relacionamento próximo aos atuais inquilinos do Fundo, entendendo as respectivas necessidades, com o objetivo da permanência no nosso empreendimento, com condições comerciais favoráveis, competitivas e em linha com o mercado; (v) negociação com os inquilinos em potenciais revisionais, renovatórias ou qualquer alteração de condições contratuais; (vi) análise de crédito e Due Diligence dos inquilinos em potencial; e (vii) acompanhamento de visitas de interessados. (d) Controle de regularidade: Controle periódico da regularidade dos Ativos Imobiliários do portfólio com o levantamento da documentação exigida, à exemplo, CND de IPTU e outros impostos, AVCB, Habite-se, matrículas, dentre outros.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **24. Eventos subsequentes**

Não houve eventos subsequentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.