

Demonstrações Contábeis

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

31 de dezembro de 2024 com Relatório do
Auditor Independente sobre as demonstrações
contábeis



Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora do

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

("Administradora do Fundo")

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, 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 contábeis". 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

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

Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada ao valor justo no montante de R\$ 147.310 mil, que representava 88,30% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 8a às demonstrações contábeis. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas para teste amostral de existência da unidade e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 8a às demonstrações contábeis.

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

Mensuração do estoque de imóveis para venda

Conforme nota explicativa nº 6, o Fundo possui estoque de imóveis para venda, que são mensurados através do menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido, conforme artigo 11, da Instrução da CVM 516/11, no montante de R\$ 53.293 mil,

representando 31,94% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à relevância do referido ativo sobre as demonstrações contábeis como um todo, a mensuração do estoque de imóveis para venda foi considerado um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a análise dos instrumentos particulares de compromisso de compra e venda que fundamentam o custo, a verificação dos registros contábeis efetuados, análise da movimentação ocorrida no exercício do saldo do estoque de imóveis para venda, vistoria digital e verificação das matrículas. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas na nota explicativa nº 6, anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as propriedades para investimento em construção, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis a contabilização e divulgações preparadas pela Administradora do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Obrigações por aquisição de imóveis

Conforme nota explicativa nº 9, o Fundo possuía obrigações por aquisição de imóveis no montante de R\$ 37.057 mil, que representava 22,21% do seu patrimônio líquido. Consideramos um dos principais assuntos de auditoria devido a magnitude dos valores envolvidos, assim como pelo fato de o Fundo aplicar esses recursos para o financiamento da construção das propriedades para investimento.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento do processo, a análise dos instrumentos particulares de compromisso de compra e venda que deram origem às obrigações, a verificação dos registros efetuados, a conferência da liquidação financeira e o recálculo do saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas na nota explicativa nº 9, anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as obrigações por aquisição de imóveis, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis a contabilização e divulgações preparadas pela Administradora do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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 contábeis, 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 Administradora do Fundo.



Shape the future
with confidence

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório

de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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



**Shape the future
with confidence**

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 28 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kátia', is written over a horizontal line.

Kátia Sayuri Teraoka Kam
Contadora CRC SP-272354/O

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2024	% PL	2023	% PL	Passivo	Nota	2024	% PL	2023	% PL
Circulante		60.945	36,53%	126.028	78,19%	Circulante		11.341	6,80%	36.695	22,77%
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.367	3,22%	4.038	2,51%	Taxa de administração a pagar	12	137	0,08%	135	0,08%
Ativos Financeiros Imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços		75	0,04%	50	0,03%
Contas a Receber de Aluguéis	5	1.153	0,69%	306	0,19%	Distribuição de resultados a pagar	11	-	0,00%	1.423	0,88%
Contas a Receber de Venda de Imóveis		963	0,58%	0	0,00%	Obrigações por aquisição de imóveis	9	3.370	2,02%	28.369	17,60%
Estoque de imóveis para venda	6	53.293	31,94%	121.519	75,39%	Adiantamentos de clientes	6	7.530	4,51%	6.718	4,17%
Outros valores a receber		169	0,10%	165	0,10%	Outros valores a pagar		229	0,14%	-	0,00%
Não Circulante		150.913	90,46%	71.844	44,57%	Não Circulante		33.687	20,19%	-	0,00%
Outros valores a receber	7	3.298	1,98%	0	0,00%	Obrigações por aquisição de imóveis	9	33.687	20,19%	-	0,00%
Depósitos judiciais		305	0,18%	0	0,00%						
Investimento		147.310	88,30%	71.844	44,57%	Patrimônio Líquido	10	166.830	100,00%	161.177	100,00%
Propriedades para Investimento	8.a	147.310	88,30%	71.844	44,57%	Cotas Integralizadas		150.950	90,48%	150.950	93,65%
Imóveis acabados		147.310	88,30%	71.844	44,57%	Resultados acumulados		15.880	9,52%	10.227	6,35%
Total do Ativo		211.858	126,99%	197.872	122,77%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		211.858	126,99%	197.872	122,77%

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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 2024 e 2023

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

	Nota	2024	2023
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	5.028	4.069
Demais receitas - renda Garantida		803	6.189
Receita de venda de propriedade para investimento		350	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas		(431)	-
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento		(1.405)	(476)
Ajuste a Valor Justo	8.b	7.701	(2.343)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		12.046	7.439
Imóveis em estoques			
Receita de venda de imóveis	6	15.722	-
Custo de imóveis vendidos	6	(14.814)	-
Despesas com imóveis em estoque		(318)	(353)
Resultado líquido de imóveis em estoque		590	(353)
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		12.636	7.086
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	952	552
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	12	(1.606)	(1.636)
Despesa administrativas		(56)	(7)
Despesas com serviços de terceiros	13	(326)	(141)
Despesas financeiras	14	(5.947)	-
Despesas tributárias		-	(134)
Lucro Líquido do exercício		5.653	5.720
Quantidade de cotas em circulação		1.734.299	1.734.299
Lucro Líquido por cota - R\$		3,26	3,30

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91
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 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		150.950	12.225	163.175
Resultado do exercício		-	5.720	5.720
Distribuição de resultado no exercício	11	-	(7.718)	(7.718)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		150.950	10.227	161.177
Resultado do exercício		-	5.653	5.653
Saldos em 31 de dezembro de 2024		150.950	15.880	166.830

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	2024	2023
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento renda garantida		804	6.189
Recebimento de Aluguéis		4.193	4.061
Recebimento por venda de imóveis em estoque		745	6.718
Recebimento líquido de venda de propriedade para investimento		25	-
Otras Receitas (despesas) com imóveis em estoque		(275)	(467)
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		853	557
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		-	(5)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(239)	(200)
Otras Receitas (despesas) com propriedades para investimento		(23)	(471)
Pagamento de Taxa de Administração		(1.604)	(1.637)
Pagamento de despesas financeiras		(3.748)	-
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(1.208)	(142)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		(477)	14.603
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimenmto			
Obrigações por aquisição de imóveis - estoques		(11.898)	(7.276)
Recebimento do custo por venda de propriedades para investimentos		325	
Recebimento de custo de venda de imóveis em estoque		14.814	
Obrigações por aquisição de imóveis - propriedades para investimento		-	(123)
Custos por aquisição de imóveis - propriedade para investimento		-	(117)
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos		3.241	(7.516)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamento de gastos com colocação de cotas		(12)	-
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	11	(1.423)	(7.128)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		(1.435)	(7.128)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		1.329	(41)
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	4.038	4.079
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	5.367	4.038

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Residencial FII (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 14 de fevereiro de 2020, iniciando suas atividades em setembro de 2020, com prazo indeterminado de duração, sendo regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23 e 200/24, 206/24 e 214/24 e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 192/23.

O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

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.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos de longo prazo em empreendimentos imobiliários no mercado brasileiro, por meio da aquisição, preponderantemente dos ativos:

I – participações societárias em sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas (“Sociedades Investidas”), cujas ações ou quotas, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente, e que terão como objeto social: (a) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, (b) o investimento em Empreendimentos Imobiliários (conforme abaixo definido); (c) comercialização de unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Imobiliários; e/ou (d) locação de unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Imobiliários (“Participações Societárias”);

II – direitos reais sobre bens imóveis, a serem utilizados a fim de desenvolver, diretamente ou através das Sociedades Investidas, empreendimentos imobiliários de natureza residencial, compreendendo (i) terrenos ou imóveis em construção ou prontos, os quais terão por objeto o desenvolvimento, aquisição e/ou incorporação, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) terrenos para posterior permuta, física ou financeira, por unidades residenciais de incorporações imobiliárias; sendo certo que os empreendimentos imobiliários poderão contemplar, de forma residual, atividades não residenciais, que não afetem a natureza residencial de tais empreendimentos (“Empreendimentos Imobiliários”);

III – certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na regulamentação aplicável (“CEPAC”);

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

IV – Títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários; e

V – Demais ativos que permitem a participação do Fundo em empreendimentos imobiliários em geral, nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 175/22.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), nem por nenhum mecanismo de seguro, tampouco pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Base de preparação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Resolução 175/22, pela Instrução nº 516/11 e Resolução nº 192/23 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

(a) Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas em 28 de março de 2025 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

(b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimento que estão mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

(c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para o milhar mais próximo.

(d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota explicativa nº 6 - Propriedades para investimento.

3. Resumo das principais práticas contábeis

(a) Caixa e equivalentes de caixa

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

(b) Ativos financeiros imobiliários

De aluguéis

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

(c) Estoque de imóveis

Os imóveis em estoque devem ser inicialmente registrados pelo seu custo de aquisição ou pelo valor realizável líquido, o que for menor.

Os imóveis devem ser periodicamente reavaliados para refletir o seu valor recuperável. Essas reavaliações podem ser realizadas anualmente ou sempre que houver indicações de que o valor do imóvel tenha sido alterado significativamente, como mudanças no mercado imobiliário ou melhorias realizadas no imóvel.

(d) Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

ii. **ii. Imóveis em construção**

Registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão e inclui todos os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pelo próprio Fundo inclui:

- O custo de materiais e mão de obra direta;
- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administradora;

Se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

iii. **Custos subsequentes**

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

(e) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

A natureza e o objetivo da renda garantida, paga pelos vendedores de imóveis, ao Fundo, tem como propósito proporcionar uma renda para cobertura das necessidades de caixa e distribuição aos cotistas no período da construção. O valor corresponde a um percentual variável, para cada vendedor, incidentes sobre os valores das parcelas efetivamente pagas pelo Fundo.

(f) 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 exercícios em que ocorrem, independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

(g) Lucro por cota:

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

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o caixa e equivalentes de caixa estão representados pelos seguintes ativos:

Descrição	2024	2023
Depósitos bancários à vista (a)	6	6
Cotas de Fundos de Investimento (b)	5.361	4.032
Total	5.367	4.038

(a) O montante de R\$ 6 (R\$ 6 em 2023) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2024 e 2023 podem ser assim representadas:

Descrição	2024	2023
Fin-Itaú Soberano RF SIMP	5.361	4.032
Total	5.361	4.032

Referem-se a cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem vencimento e podem ser resgatados no curto prazo. Os ativos que compõem a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 952 (R\$ 552 em 2023).

5. Contas a receber de aluguéis

Descrição	2024	2023
Aluguéis a receber	1.153	306
Total	1.153	306

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 5.028 (R\$ 4.069 em 2023).

6. Estoque de imóveis para venda

Empreendimento Cyrela For You possui 259 unidades autônomas do empreendimento localizado na Rua Apeninos, nº 973 e Rua Carneiro Dias, nº 427, 429, 441 e 445, São

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Paulo/SP. Objeto de matrícula nº 130.285 do 1º Registro Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Imóvel.

O Fundo assinou proposta indicativa para quitação do Compromisso de Compra e Venda (CCV), através da modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI). Nos termos da proposta após a quitação do CCV, 75% das unidades foram alienadas fiduciariamente a título de garantia, bem como a totalidade dos recebíveis advindos das locações do Fundo.

Em fevereiro de 2023 houve a transferência das Propriedades para Investimentos para o Estoque de imóveis para venda pelo valor de R\$ 112.316. A transferência de grupo contábil está em consonância com as estratégias da gestão, e ao Fato Relevante publicado em 20 de abril de 2023 que marca o início das vendas de unidades com objetivo de diminuir alavancagem do Fundo.

O Fundo recebeu a título de adiantamento de vendas o valor de R\$ 7.530 (R\$ 6.718 em 2023).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido a título de receita de vendas o valor de R\$ 15.722.

Ocorrem no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 as seguintes movimentações:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	121.519	-
Transferências do investimento para o estoque	-	112.316
Custo com aquisições	14.784	9.203
Baixa custo imóvel vendido	(14.814)	-
Transferências do estoque para o investimento	(68.196)	-
	53.293	121.519

7. Outros valores a receber

Conforme 4º aditamento ao instrumento de promessa de compra e venda e Instrumento Particular de cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças de 18 de janeiro de 2024 do empreendimento Cyrela Four You, o Fundo obriga-se a constituir fundo de reserva, fundo de despesas, fundo de custos e custos a apropriar na conta do Patrimônio Separado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, temos os seguintes saldos:

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Descrição	2024	2023
Cia Provincia - Fundo de reserva	1.238	-
Cia Provincia - Fundo de despesas	1.060	-
Cia Provincia - Fundo de custos	903	
Cia Provincia - Custos a apropriar	97	
Total	3.298	-

8. Propriedade para investimento

(a) Imóveis Acabados:

	Descrição	2024	2023
1	Urbic Vila Mariana: empreendimento localizado na Rua Tomas Alves, nº 172 e 184 no 9º Subdistrito - Vila Mariana, São Paulo/SP. Objeto de matrícula nº 126.923 do 1º Registro Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.	23.570	26.124
2	Urbic Sabiá Empreendimentos: empreendimento localizado na Avenida Sabiá, nº 641 no 24º Subdistrito - Indianópolis, São Paulo/SP. Objeto de matrícula nº 48.511 no 14º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP.	46.580	45.720
3	For You Empreendimentos: empreendimento localizado na Rua Apeninos, n.º 973 e Rua Correia Dias, n.º 427, 429, 441 e 445, objeto da matrícula nº 129.290 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo/SP.	77.160	-
	Total	147.310	71.844

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(b) Movimentação:

	2024	2023
Saldo inicial	71.844	74.070
Custo com aquisições	-	117
Baixa custo imóvel vendido	(431)	-
Transferências do estoque para investimento	68.196	-
Ajuste a Valor Justo	7.701	(2.343)
	147.310	71.844

(c) Método de determinação do valor justo:

A Lead Avaliação e Consultoria Ipê Avaliações (Ipê Avaliações em 2023), empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data-base dezembro de 2024.

Os valores justos são baseados em valores de mercado e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Optou-se pela utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para apurar do valor de mercado dos imóveis. Cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho receberam um tratamento através de fatores, isso para que os diferentes atributos observados fossem equalizados em comparação ao imóvel em estudo. Com isso, para a homogeneização (nomenclatura atribuída ao tratamento citado acima) dos preços pedidos foram utilizados os seguintes fatores:

Fator Oferta

Conhecido como Fator Elasticidade, esse fator é utilizado para tratar a elasticidade existente entre os valores pedidos e os valores efetivos de comercialização das amostras coletadas. Para esse trabalho, utilizou-se um desconto de 10%. Cumpre mencionar que esse fator é aplicado diretamente sobre o valor da oferta.

Fator Localização

Conhecido como Fator de Transposição, esse fator é utilizado para equalizar as diferenças entre as localizações dos comparáveis e do imóvel em estudo. Para tanto, foram considerados aspectos como nível econômico, apelo promocional, densidade de ocupação, infraestrutura, entre outros.

Fator Área

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Esse fator é utilizado para tratar a influência que a área de cada um dos imóveis exerce no preço pedido total informado. Para tanto, tomou-se como base a publicação denominada “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman e publicado pela Editora Pini, conforme abaixo:

(área do comparável) 0,1250 >> Em diferenças inferiores a 30%

(área do avaliando)

(área do comparável) 0,0625 >> Em diferenças superiores a 30%

(área do avaliando)

Fator Padrão

Utilizado para adequar as diferentes características construtivas dos elementos no que diz respeito a acabamentos, mobília, áreas comuns e de lazer e outros.

Fator Depreciação

Fator utilizado para tratar diferenças de valor resultante das diferentes idades e estados de conservação de cada ativo comparado. Portanto aplicou-se um fator de depreciação considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente de modo a considerar a eventual depreciação e a obsolescência da edificação.

Fator Mobília

Este fator é usado para tratar as diferenças de valores dos comparáveis com e sem mobília.

Fator Vaga

Esse fator é utilizado para tratar das diferentes relações entre vagas de estacionamento por área privativa, entre os comparáveis e o imóvel avaliando.

O fator final foi obtido a partir da somatória dos resultados dos fatores utilizados menos a quantidade total de fatores subtraída de uma unidade.

9. Obrigações por aquisição de imóveis

Conforme instrumento particular de compromisso de compra e venda de 16 de outubro de 2020, o empreendimento For You foi negociado no valor total de R\$ 103.308. Em 18 de janeiro de 2024, conforme o 04º aditamento o custo total negociado era de 121.841. Após a entrega do empreendimento, em janeiro de 2024, foi incorrido custos com ITBI, escrituras, matrículas e todo mobiliário das unidades com mandato de renda apurando o custo total do empreendimento em R\$ 136.303 na data base novembro de 2024.

Conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, assinado em 19 de janeiro de 2024, entre Rio Bravo Renda Residencial Fundo de

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Investimento Imobiliário na qualidade de adquirente, Cyma 04 empreendimentos imobiliários LTDA na qualidade de cedente, e Companhia Província de Securitização na qualidade de Cessionária e Securitizadora, todos os direitos creditórios oriundos das parcelas vincendas das locações dos empreendimentos Sabiá, Vila Mariana e For You, bem como a renda auferida das vendas de unidades são garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 46ª série, no valor de R\$ 48.500, e a remuneração pela alavancagem é de IPCA + 9,50% a.a.

A alavancagem por meio do CRI possibilitou a quitação do empreendimento, e a constituição dos fundos de reservas destinados aos custos de cartório, matrículas, ITBI, e todo mobiliário das unidades com mandato de renda.

A composição de saldos a pagar com obrigações de aquisições de imóveis está representado por:

Descrição	2024	2023
Obrigações por aquisição de imóveis	37.057	28.369
	37.057	28.369
Total do curto prazo	3.370	28.369
Total do longo prazo	33.687	-
Movimentação	2024	2023
Saldo anterior	28.369	26.565
Adições - 4º aditivo	20.299	-
(-) Amortizações	(13.811)	(7.399)
Atualização monetária	2.200	9.203
Total	37.057	28.369

10. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 166.830 (R\$ 161.177 em 2023), sendo composto por:

(a) Cotas integralizadas

Em sua 1ª emissão de cotas, o Fundo emitiu 1.044.643 (um milhão, quarenta e quatro mil, seiscentos e quarenta e três) cotas, em série única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante de R\$ 104.464, a serem distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

Em sua 2ª emissão de cotas, o Fundo emitiu 344.828 (trezentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e vinte e oito) cotas, em série única, no valor de R\$ 73,91 (setenta e três reais e

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

noventa e um centavos) cada, perfazendo o montante de R\$ 25.486, a serem distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

Em sua 3ª emissão de cotas, o Fundo emitiu 344.828 (trezentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e vinte e oito) cotas, em série única, no valor de R\$ 73,22 (setenta e três reais e vinte e dois centavos) cada, perfazendo o montante de R\$ 25.248, a serem distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

(b) Emissão e Amortização de cotas

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e as condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

11. Política de distribuição de resultados

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

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos cotistas, mensalmente, até o sexto dia útil do mês subsequente àquele no qual os resultados foram realizados financeiramente.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2024	2023
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	30.556	10.810
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(24.903)	(5.090)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	5.653	5.720
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(9.817)	(306)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	2.518	2.529
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	306	298

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(186)	(196)
(=) Lucro(Prejuízo) ajustado base para cálculo da distribuição	(1.526)	8.046
Resultado mínimo a distribuir (95%)	-	7.644
	2024	2023
Lucro distribuído no exercício	-	7.718
Saldo de lucros a pagar	1.423	833
Pagamento de rendimentos	(1.423)	(7.128)
Saldo de rendimentos a pagar	<u>-</u>	<u>1.423</u>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	0,00%	95,92%

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

Após a distribuição dos resultados, não restou saldo a distribuir (R\$ 1.423 em 2023) na conta de lucros acumulados.

12. Taxa de administração

A Administradora receberá pelos serviços de administração do Fundo a remuneração de 1,0% (um por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado, ou 1,0% (um por cento) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado; em ambos os casos observada a remuneração mínima de R\$ 35 mensais, corrigida anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a taxa de administração totalizou R\$ 1.606 (R\$ 1.636 em 2023) e representou 1,00% (1,00% em 2023) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 137 (R\$ 135 em 2023).

13. Despesas com serviços de terceiros

Descrição	2024	2023
Taxa B3 - Brasil Bolsa Balcão	(13)	(13)
Taxa de escrituração de cotas	(4)	(4)
Taxa de fiscalização da CVM	(30)	(30)

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Taxa Anbima	(4)	(4)
Honorários advocatícios	(118)	(30)
Honorários auditoria	(139)	-
Honorários outras pessoas jurídicas	(18)	(60)
Total	(326)	(141)

14. Despesas financeiras

Descrição	2024	2023
IOF sobre resgates de aplicações	(25)	-
Juros sobre obrigações de aquisição de imóveis	(3.687)	-
Variação monetária sobre obrigações de aquisição de imóveis	(2.151)	-
Despesas com securitização	(84)	-
Total	(5.947)	-

15. Legislação tributária

(a) Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 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 36 de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

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

I - Pessoa física:

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.

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(b) Cotista

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

(c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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)

(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).

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).

16. Alterações no regulamento

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.

17. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

18. Rentabilidade do fundo

O valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo nos meses de dezembro de 2024 e 2023 foram os seguintes:

Exercícios	Valor Patrimonial da cota no início do período	Valor Patrimonial da cota no final do período	Rentabilidade patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
31/12/2023	94,0868	92,9348	-1,2244%	4,7299%	3,5055%
31/12/2024	92,9348	96,1947	3,5078%	0,0000%	3,5078%

A rentabilidade patrimonial por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.

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

O Dividend Yield é calculado com base no valor médio distribuído por cota no exercício sobre a média do valor do patrimônio líquido entre dezembro de 2023 e novembro de 2024.

19. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na [B]3 através do ticker RBRS11, e no período foram negociadas aos preços de fechamento conforme demonstrado abaixo:

Data	Preço de fechamento
31/01/2024	51,19
29/02/2024	50,95
31/03/2024	49,00
30/04/2024	47,90
31/05/2024	47,23
30/06/2024	44,05
31/07/2024	44,50

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

31/08/2024	44,75
30/09/2024	44,01
31/10/2024	42,50
30/11/2024	39,00
31/12/2024	38,39

20. Fatores de riscos

Risco relacionado 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.

Risco tributário

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(m) a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a 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

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 o desenvolvimento dos negócios e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo.

Risco macroeconômico geral

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

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

21. Instrumentos financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender a suas estratégias e necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pela administradora do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, nem outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados por meio 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 e avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e o monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Riscos do Fundo:

Risco de mercado

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 propriedades para investimento.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa nº 4, as quais possuem como referência (“benchmark”) o Certificado de Depósito Interfinanceiro – CDI.

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 por meio de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

22. Hierarquia de valor justo

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros – Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 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 do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representarem 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 em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

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

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de investimento

Propriedade de investimento

Total do ativo

2024		
Nível 1	Nível 2	Nível 3
-	5.361	-
-	-	147.310
-	5.361	147.310

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de investimento

Propriedade de investimento

Total do ativo

2023		
Nível 1	Nível 2	Nível 3
-	4.032	-
-	-	71.844
-	4.032	71.844

23. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação dessas informações em seu “site”.

24. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a resolução nº 80/22, alterada pela resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviço prestado pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S 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.

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

25. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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 findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram registrados no resultado o valor de R\$ 81 (R\$ 82 em 2023) em escrituração de cotas, R\$ 1.044 (R\$ 1.063 em 2023) em taxa de gestão e R\$ 429 (R\$ 439 em 2023) de taxa de administração líquida.

O Fundo possui seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2024	2023
Taxa de administração a pagar	36	36
Taxa de escrituração de cotas	7	7
Taxa de gestão a pagar	89	88
Total	132	131

26. Demandas judiciais

Em 19 de junho de 2024 o Fundo efetuou um depósito judicial via Mandato de Segurança referente a não exigibilidade do pagamento do ITBI pela cessão direta de unidades no valor de R\$ 305

27. Eventos Subsequentes

Não houve eventos subsequentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.