

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo

CNPJ: 15.576.907/0001-70
(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 2022**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações da posição financeira	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



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 Bravo Renda Varejo

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo ("Fundo"), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo em 31 de dezembro de 2022 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 9

Principal assunto de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 1.180.055 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 taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse imóvel e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a: • avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo; • análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e • avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos 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 2022.

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, 31 de março de 2023

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



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

CNPJ: 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanços Patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2022	% PL	2021	% PL	Passivo	Nota	2022	% PL	2021	% PL
Circulante		32.983	2,60%	35.799	2,95%	Circulante		66.822	5,27%	67.738	5,58%
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.809	0,69%	18.448	1,52%	Taxa de Administração	20	582	0,05%	620	0,05%
Ativos Financeiros Imobiliários						Obrigações Fiscais a recolher		1.158	0,09%	1.158	0,10%
Contas a Receber de Aluguéis	5	19.665	1,55%	16.346	1,35%	Distribuições de resultados a pagar	16	12.503	0,99%	10.591	0,87%
Contas a Receber de Venda de Imóveis		4.300	0,34%	-	0,00%	Demais Valores a Pagar		208	0,02%	279	0,02%
Imposto de renda na fonte a compensar		21	0,00%	-	0,00%	Obrigações por aquisição de participações		4.352	0,34%	4.796	0,39%
Outros Valores a Receber	6	188	0,01%	1.005	0,08%	Obrigações por aquisição de imóveis	11	625	0,05%	1.428	0,12%
						Obrigações por aquisição de direitos de superfície		481	0,04%	481	0,04%
Não Circulante		1.473.293	116,23%	1.412.455	116,27%	Obrigações por repasses de aluguel	12	25.292	2,00%	26.718	2,20%
Ativos Financeiros Imobiliários		11.268	0,89%	11.861	0,98%	Provisão para encargos fiscais - ITBI	14	20.860	1,65%	20.968	1,73%
Contas a Receber de Aluguéis	5	8.625	0,68%	9.218	0,76%	Receita res sperata a apropriar	13	761	0,06%	699	0,06%
Outros Valores a Receber	6	1.592	0,13%	1.592	0,13%	Não Circulante		171.907	13,56%	165.716	13,64%
Depósitos judiciais		1.051	0,08%	1.051	0,09%	Receita res sperata a apropriar	13	11.799	0,93%	11.530	0,95%
						Demais valores a pagar		7	0,00%	47	0,00%
Investimento		1.462.025	115,34%	1.400.594	115,29%	Adiantamentos para futura integralização de cotas		-	0,00%	-	0,00%
Participações societárias		175.179	13,82%	219.443	18,06%	Obrigações por repasses de aluguel	12	160.101	12,63%	154.139	12,69%
Cotas de fundos de investimento	7	30.272	2,39%	19.791	1,63%						
Participações em ações e/ou cotas	8	144.907	11,43%	199.652	16,43%	Total passivo		238.729	18,83%	233.454	19,22%
Propriedades para Investimento		1.180.055	93,10%	1.066.382	87,78%						
Imóveis Acabados	9.a	1.180.055	93,10%	1.066.382	87,78%	Patrimônio Líquido	15	1.267.547	100,00%	1.214.800	100,00%
Intangível	10	106.791	8,43%	114.769	9,45%	Cotas Integralizadas	15.b	1.215.637	95,90%	1.215.637	100,07%
						Lucros/(Prejuízos) acumulados		(1.408)	-0,11%	75.247	6,19%
						Ajuste valor justo		53.318	4,21%	(76.084)	-6,26%
Total do Ativo		1.506.276	118,83%	1.448.254	119,22%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		1.506.276	118,83%	1.448.254	119,22%

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

CNPJ: 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações de Resultados

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	155.891	139.721
Ajuste a Valor Justo	9.b	130.862	(169.642)
Despesas com manutenção e conservação		(148)	(82)
Receita com vendas de propriedades para investimento	17	26.600	61.507
Custos de propriedades para investimentos vendidas	17	(17.448)	(53.498)
Outras receitas com propriedades para investimentos		40	300
Outras despesas com propriedades para investimentos	18	(39.699)	(20.868)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		256.098	(42.562)
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Resultado de ajuste a valor patrimonial	8	(54.745)	72.152
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		(54.745)	72.152
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>		<u>201.353</u>	<u>29.590</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita financeira líquida	19	3.998	1.766
Perda/Ganho de capital por vendas de cotas de FII	24	(159)	(118)
Ajuste a valor de mercado de cotas de Fundo de Investimento		(1.562)	(2.974)
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	20	(7.138)	(8.080)
Demais Despesas administrativas	21	(46)	(262)
Despesas com Serviços de Terceiros	22	(4.153)	(4.857)
Despesas Tributárias	23	(488)	(119)
Lucro Líquido do Exercício		191.805	14.946
Quantidade de cotas em circulação		11.588.199	11.588.199
Lucro Líquido por cota - R\$		16,55	1,29

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

CNPJ: 15.576.907/0001-70

Administrado pela Rio Bravo Investimentos 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 2022 e 2021 (Em milhares de reais)

	Nota	Cotas Integralizadas	Ajuste valor justo	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020		1.110.352	99.652	11.781	1.221.785
Gastos com emissão de cotas	15.c	(239)	-	-	(239)
Lucro Líquido do exercício		-	-	14.946	14.946
Resultado ajuste valor justo do exercício	9.b	-	(169.642)	169.642	-
Ajuste valor justo imóvel vendido	9.b	-	(6.094)	6.094	-
Distribuição de resultado no exercício	16	-	-	(127.216)	(127.216)
Integralização de cotas		105.524	-	-	105.524
Saldos em 31 de dezembro de 2021		1.215.637	(76.084)	75.247	1.214.800
Lucro Líquido do exercício		-	-	191.805	191.805
Resultado ajuste valor justo do exercício	9.b	-	130.862	(130.862)	-
Ajuste valor justo imóvel vendido	9.b	-	(1.460)	1.460	-
Distribuição de resultado no exercício		-	-	(139.058)	(139.058)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		1.215.637	53.318	(1.408)	1.267.547

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

CNPJ: 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		138.682	138.825
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		3.978	1.782
Recebimento líquido de resultados com ativos imobiliários		(920)	(1.840)
Recebimento de líquido por venda de propriedade para investimento		8.909	14.104
Pagamento de outras despesas das propriedades para investimento		(1.612)	(12.340)
Ajuste valor justo imóvel vendido		(488)	(120)
Pagamento de Taxa de Administração		(7.176)	(8.131)
Pagamento com Serviços de Terceiros		(4.145)	(4.917)
Despesas com atualização de CCI/Cessão		(10.421)	-
Pagamentos de outras contas		<u>(52)</u>	<u>(263)</u>
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		<u>126.755</u>	<u>127.100</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Aquisição de Propriedades para Investimento		(1.063)	(75.698)
Pagamento de aquisição de cotas de Fundos de Investimentos		(15.632)	(7.633)
Recebimento de custo de propriedade para investimento vendida		13.391	47.403
Recebimento do custo por venda da participação em FII		4.297	17.812
Aquisições de direitos reais sobre bens imóveis - Superfície		<u>(241)</u>	<u>(18.747)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		<u>752</u>	<u>(36.863)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento de cotas integralizadas		-	105.524
Pagamento de gastos com emissão de cotas		-	(2.542)
Adiantamento para futura integralização de cotas		-	(96.025)
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	16	<u>(137.146)</u>	<u>(126.834)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		<u>(137.146)</u>	<u>(119.877)</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>(9.639)</u>	<u>(29.640)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Exercício	4	<u>18.448</u>	<u>48.088</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Exercício	4	<u>8.809</u>	<u>18.448</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Contexto operacional

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

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

As Cotas do Fundo são destinadas 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 clubes de investimento.

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos ativos imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, certificados de depósitos bancários e letras de crédito imobiliários (LCI) com compromisso de recompra por parte do emissor e cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária e em conjunto com os ativos imobiliários.

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

O Fundo, tem suas cotas listadas junto à B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão e atende às exigências do item 4.7 do seu Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Comissão de Valores mobiliários (“CVM”), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

(a) Autorização de emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administradora em 31 de março de 2023 no site da CVM e da Administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

(b) Base de mensuração

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

(c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

(d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tenham efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 8-d - Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento).

3. Resumo das principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

b. Ativos financeiros imobiliários

i. Cotas de Fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição. Os fundos listados são atualizados mensalmente de acordo com valor de mercado. Já dos fundos não cotados estão de acordo com o valor da cota divulgada pelo Administrador do mesmo. A valorização e/ou desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas ao “ajuste a valor de mercado”.

ii. De aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

c. Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

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

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

ii. Imóveis em construção

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

- O custo de materiais e mão de obra direta; e
- 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. Terrenos

São adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

ao valor justo. Os resultados dos ajustes a valor justo são registrados na rubrica do resultado “Ajuste a valor justo”.

iv. Intangíveis

São direitos reais sobre bens imóveis e reflete a expectativa sobre a probabilidade de os benefícios econômicos futuros esperados, incorporados no ativo, serem gerados a favor da entidade e estão sendo amortizados linearmente até dezembro de 2035.

v. Custos subsequentes

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

d. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

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

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

e. Obrigações por repasse de aluguéis

O Fundo, através de operações estruturadas, antecipa aluguéis futuros da sua carteira de locações por meio de securitização e reconhece tais valores em seu passivo como Aluguéis Antecipados, na rubrica Obrigações por Repasse de Aluguel, que serão reconhecidos nos resultados, em regime de competência, com base nos prazos dos respectivos contratos de locações.

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. Receita de aluguéis e ajustes a valor de realização

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas considerando critérios de perda esperada e em base linear pelo prazo de vigência do

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

h. 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.

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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2022	2021
Depósitos bancários à vista (a)	250	5
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	8.559	18.443
Total	8.809	18.448

(a) O montante de R\$ 250 (R\$ 5 em 2021) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras.

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária estão representadas por:

Descrição	2022	2021
Itaú Soberano Referenciado II	8.559	18.443
Total	8.559	18.443

Refere-se a cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuindo vencimento e podendo ser resgatadas 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.

5. Contas a receber de aluguéis

Os aluguéis a receber do Fundo no exercício findo de 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão representados por:

Descrição	2022	2021
Aluguéis a Receber - Agências	13.408	11.999
Aluguéis a Receber - Em atraso	4.689	2.930
Res Sperata a receber (*)	10.193	10.635
Total	28.290	25.564

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Curto Prazo	19.665	16.346
Longo Prazo	8.625	9.218

(*) Res Sperata referente ao Instrumento Particular de Cessão de Ponto Comercial firmado e datado de 07 de julho de 2019, no valor de R\$ 12.000, sendo 120 parcelas mensais de R\$ 100 (cada), vencendo a primeira em julho de 2019. A cada 12 (doze) meses ocorre atualização monetária das parcelas pelo IGP-M.

O Fundo é proprietário de diversos imóveis locados localizados nos estados do Rio de Janeiro, São Paulo, Distrito Federal e Minas Gerais, e como receita de aluguéis no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido o montante R\$ 155.891 (R\$ 139.721 em 2021).

6. Outros valores a receber

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 compõem os saldos de outros valores a receber:

Descrição	2022	2021
Outros valores a receber	170	561
Custos c/aquisição imóveis prop invest a apropriar	18	444
Restaurante Nobu - Processo Judicial	1.592	1.592
Total	1.780	2.597
Curto Prazo	188	1.005
Longo Prazo	1.592	1.592

7. Cotas de Fundos de Investimentos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, as aplicações em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários avaliados ao custo de aquisição e posteriormente ajustadas pelo valor das cotas de cada fundo, são negociadas em bolsa e podem ser assim demonstradas:

Descrição	Qtd de Cotas	2022	Qtd de Cotas	2021
FII Rio Bravo Fundo de Fundos	256.892	13.605	300	27
FII Rio Bravo Renda Corporativa	10.529	1.338	28.814	4.005
FII Rio Bravo Renda Educacional	21.846	2.571	23.986	3.077
Legatus Shoppings FII	88.283	8.873	84.782	7.630
FII Shopping Patio Higienópolis	1.404	1.034	1.404	1.109
FII XP Exeter Desenvolvimento Logístico	3.943	2.851	3.943	3.943
Total		30.272		19.791

Os investimentos do fundo são classificados por segmentos, conforme descrito abaixo:

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Descrição	Segmento
FII Rio Bravo Fundo de Fundos	Cotas de Fundos
FII Rio Bravo Renda Corporativa	Corporativo
FII Renda Educacional	Educação
Legatus Shoppings FII	Shopping
FII Pátio Higienópolis	Shopping
FII XP Exeter Des Logístico	Logístico

8. Participações em ações e/ou cotas

Em 23 de dezembro de 2020 o Fundo adquiriu 100 cotas e posteriormente aumentou o capital em 127.499.900 cotas, totalizando 127.500.000 quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, da empresa Renda Varejo Empreendimento Imobiliário Ltda, sendo o único cotista.

A empresa possui em seu portfólio as seguintes propriedades:

	2022	2021
Unidade: GPA Tatuapé		
1 Endereço: Rua Serra de Japi nº 647	21.174	29.626
Cidade: São Paulo/SP		
Unidade: GPA Guarulhos		
2 Endereço: Avenida Salgado Filho, nº 1301	57.164	79.104
Cidade: Guarulhos/SP		
Unidade: GPA São Bernardo do Campo		
3 Endereço: Avenida Jorge Zarzur, nº 100	62.221	86.122
Cidade: São Bernardo do Campo/SP		
Total	140.559	194.852

O reconhecimento inicial da aquisição da empresa foi realizado a valor de custo (Capital Social) e, após o reconhecimento inicial a participação deverá ser continuamente mensurada pelo valor justo.

Como garantia do cumprimento das obrigações de pagamento dos créditos imobiliários, decorrentes da securitização dos contratos atípicos, houve a alienação fiduciária da nu-propriedade dos imóveis acima em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, celebrado em 23 de dezembro de 2020, entre a sociedade, na qualidade de fiduciante, a securitizadora, na qualidade de fiduciária, e o Fundo, na qualidade de interveniente anuente, conforme a nota explicativa nº 11.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Em dezembro de 2022 foi realizado o ajuste a valor patrimonial negativo no valor de R\$ 54.745 (R\$ 72.152 em 2021), conforme Balancete do Renda Varejo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Movimentação:

Descrição	2022	2021
Saldo Inicial	199.652	127.500
Aquisições	-	-
Ajuste a valor patrimonial	(54.745)	72.152
Total	144.907	199.652

9. Propriedades para investimento

a) Relação dos imóveis – acabados:

Item	Descrição	2022	2021
1	Imóvel: Agência 0194 - São Gonçalo (*) Endereço: Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125 - São Gonçalo Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.388,00 m ²	6.650	5.674
2	Imóvel: Agência 0185 - Nova Iguaçu (*) Endereço: Av. Marechal Floriano, nº 2.370 - Nova Iguaçu Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 3.256,00 m ²	21.850	14.226
3	Imóvel: Agência 0573 - Leme (*) Endereço: Rua Antônio Vieira, nº 24 – Loja A – Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 696,80 m ²	11.400	10.449
4	Imóvel: Agência 0588 – Ipanema (*) Endereço: Rua Visconde de Pirajá, nº 127 (loja) – Ed. Joatinga – Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 510,00 m ²	17.800	12.804
5	Imóvel: Agência 0231 – I4 Bis (*) Endereço: Av Marechal Câmara, nº 160-Lojas A, B e C e sobrelojas 211 a 224 – Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.900,31 m ²	21.600	20.149
6	Imóvel: Agência 4148 – Recreio dos Bandeirantes (*)	10.200	9.036

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Endereço: Av. das Américas, nº 15.545 – Rio de Janeiro		
	Cidade: Rio de Janeiro		
	Metragem: Área construída: 919,00 m²		
	Imóvel: Agência 0202- Bandeira (*)		
	Endereço: Rua Mariz e Barros, nº 79 (loja) – Rio de Janeiro		
7	Cidade: Rio de Janeiro	8.200	7.279
	Metragem: Área construída: 1.339,00 m²; Área do terreno: 935,40 m²		
	Imóvel: Agência 4071 – Capão Redondo (*)		
8	Endereço: Estrada de Itaperica, nº 3.429 – São Paulo	10.150	7.180
	Cidade: São Paulo		
	Metragem: Área construída: 1.448,48 m²		
	Imóvel: Agência 0657 – Jardim da Saúde (*)		
9	Endereço: Av. do Cursino, nº 1.348 – São Paulo	8.750	8.903
	Cidade: São Paulo		
	Metragem: Área construída: 1.833,14 m²		
	Imóvel: Agência 0253 – Senador Queirós (*)		
10	Endereço: Av. Senador Queiroz, nº 85 a III	12.650	8.607
	Cidade: São Paulo – SP		
	Metragem: Área construída: 1.446,96 m²		
	Imóvel: Agência 0085 – Inconfidência		
11	Endereço: Rua Curitiba, nº 888	-	10.378
	Cidade: Belo Horizonte – MG		
	Metragem: Área construída: 2.373,17 m²		
	Imóvel: Agência 0221 – Meier (*)		
12	Endereço: Rua Dias da Cruz, nº 28 - A (loja)	10.150	7.479
	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Metragem: Área construída: 1.483,53 m²		
	Imóvel: Agência 1624 - Av. Chile (*)		
13	Endereço: Av. República do Chile, nº 230, loja nº 101 e 201	15.600	18.477
	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Metragem: Área construída: 1.139,67 m²		

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

14	Imóvel: Via Anchieta Endereço: Via Anchieta, nº 1.558 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.785,00 m ²	6.050	5.480
15	Imóvel: Agência 1654 - Planalto Paulista (*) Endereço: Av. Indianópolis, nº 2.125 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.299,00 m ²	9.550	6.470
16	Imóvel: Agência 0267 - Santa Cecília Endereço: Rua das Palmeiras, nº 233 - loja Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.205,86 m ²	8.950	8.578
17	Imóvel: Agência 1231 - Barra Funda Endereço: Av. Rio Branco, nº 1.675 - Loja Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.293,02 m ²	6.400	5.367
18	Imóvel: Agência 1598 – Guarapiranga (*) Endereço: Av. de Pinedo, nº 228 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.312,18 m ²	8.350	6.849
19	Imóvel: Agência 4049 – Pirituba (*) Endereço: Rua Guerino Giovani Leardini, nº 63/64 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.368,00 m ²	5.800	5.879
20	Imóvel: Agência 1368 - Imirim Endereço: Av. Imirim, nº 1271 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.384,34 ²	6.750	5.996
21	Imóvel: Agência 4031 – Guaianases (*) Endereço: Rua Salvador Gianetti, nº 436 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 2.475,10 ²	8.100	6.592
22	Imóvel: Ag Av. Pres. Wilson Endereço: Av. Rio Branco, 311-B Cidade: Rio de Janeiro/RJ	10.850	10.583

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	Metragem: Área Construída: 713,62 m ²		
	Imóvel: Agência Vila Mascote		
	Endereço: Av. Santa Catarina, s/n		
23	Cidade: São Paulo - SP	5.100	5.506
	Metragem: Área Construída do Projeto: 753,36 m ²		
	Imóvel: Agência Parque Maria Helena		
	Endereço: Rua Coronel Souza Franco, 115		
24	Cidade: Suzano - SP	3.450	3.293
	Metragem: Área Construída do Projeto: 581,00 m ²		
	Imóvel: Agência Osasco		
	Endereço: Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371		
25	Cidade: Osasco/SP	3.200	4.105
	Metragem: Área Construída do Projeto: 804,00 m ²		
	Imóvel: Agência Cipó - Guaçu		
	Endereço: R. Sesefredo Klein Doll, 12		
26	Cidade: Embu-Guaçu/SP	2.250	2.196
	Metragem: Área Construída do Projeto: 551,00 m ²		
	Imóvel: Agência Paes Leme		
	Endereço: R. Paes Leme, 250 e 258		
27	Cidade: São Paulo/SP	9.950	10.984
	Metragem: Área Construída do Projeto: 903,60 m ²		
	Imóvel: Agência Rua dos Italianos		
	Endereço: R. dos Italianos, 609 621 623		
28	Cidade: São Paulo/SP	5.200	4.155
	Metragem: Área Construída do Projeto: 520,50 m ²		
	Imóvel: Agência Jundiapéba		
	Endereço: Alameda Santo Ângelo, 118		
29	Cidade: Mogi das Cruzes - SP	3.250	3.105
	Metragem: Área Construída do Projeto: 593,44 m ²		

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	Imóvel: Agência Av. Industrial Endereço: Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389		
30	Cidade: Uberlândia/MG	-	2.856
	Metragem: Área Construída do Projeto: 552,00 m²		
	Imóvel: Agência Av. Rio Claro Endereço: Av. I, 500		
31	Cidade: Rio Claro/SP	3.600	3.762
	Metragem: Área Construída do Projeto: 542,70 m²		
	Imóvel: Agência Ferraz de Vasconcelos Endereço: Rua Santos Dumont, 603		
32	Cidade: Poa/SP	-	4.212
	Metragem: Área Construída do Projeto: 972,00 m²		
	Imóvel: Agência Itaquera Endereço: Av. Mateo Bei, 415		
33	Cidade: Itaquera/SP	3.900	3.388
	Metragem: Área Construída do Projeto: 912,00 m²		
	Imóvel: Agência São Miguel Paulista Endereço: Estrada do Imperador, sem nº		
34	Cidade: São Miguel Paulista/SP	12.750	4.825
	Metragem: Área Construída do Projeto: 1.024,80 m²		
	Imóvel: Agência Jaguará Endereço: Estrada de Taipas, nº 01		
35	Cidade: Jardim São João, Distrito de Jaguará/SP	4.350	5.641
	Imóvel: Agência Caixa São Mateus Endereço: Av. Maria Luiza Americano, nº 1688 e 1968		
36	Cidade: Jardim São João, Distrito de Jaguará/SP	2.850	4.375
	Imóvel: Agência Estrada do Rio A Endereço: Av. I.500		
37	Cidade: Rio Claro/SP	6.850	7.238
	Metragem: Área Construída do Projeto: 542,70 m²		

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

38	Imóvel: Agência Leblon Endereço: Afrânio de Melo Franco, 131 Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: Área Construída 917,44m ²	21.550	24.800
39	Imóvel: Pátio do Colégio Endereço: Lago Pátio do Colégio I Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 676,00 m ²	10.200	8.674
40	Imóvel: Ag. Pedro Vicente Endereço: Rua Pedro Vicente, 222 Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 814,20 m ²	8.650	6.576
41	Imóvel: Ed. Milan (Centauro)		
42	Endereço: Av. Paulista, 1227 e Rua Pamplona, 689, 697 e 715 Cidade: São Paulo/SP Metragem: Loja 01 67,63m ² , Loja 02 69,43m ² e Loja 03 69,38m ²	112.250	120.044
43	Imóvel: Haddock Lobo (Coco Bambu) Endereço: Av. Haddock Lobo, 1573 - Jardins Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída 1.365m ²	27.050	14.374
44	Imóvel: Shopping Iguatemi Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 2232 (75 cotas) Cidade: Jardim América/SP Metragem: Fração ideal de 75/60.000 cotas do imóvel metragem total de 1.238.778.962 m ²	4.655	4.655
45	Imóvel: GPA Campinas Endereço: Av. Barão de Itapurã, 2233 Cidade: Campinas/SP Metragem: 3.167 m ²	15.500	15.305
46	Imóvel: GPA Brasília (*) Endereço: Quadra EQ 406/407 Sul Cidade: Brasília/DF Metragem: 2.601 m ²	12.550	13.585
47	Imóvel: GPA Guarujá Endereço: Estrada Pernambuco, 500 Cidade: Guarujá/SP Metragem: 2.780 m ²	13.700	12.118

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

48	Imóvel: GPA Recife Endereço: Rua Desembargador Goes Cavalcanti, 261 Cidade: Recife/PE Metragem: 4.583 m ²	17.500	14.738
49	Imóvel: GPA São Bernardo Endereço: Rua Santa Filomena, 677, 687 e 697 Cidade: São Bernardo do Campo/SP Metragem: 2.365 m ²	12.100	10.003
50	Imóvel: GPA São Paulo Endereço: Av. Padre José dos Santos, 872 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 3.793 m ²	23.850	25.140
51	Imóvel: Ag. Jundiaí - Santander Endereço: Rua Barão de Jundiaí, 884 Cidade: Jundiaí/SP Metragem: 6.438,52 m ²	56.000	50.897
52	Imóvel: Ag. Avenida Paulista - Santander Endereço: Av. Paulista, 436 Cidade: Bela Vista/SP Metragem: 2.857,24 m ²	66.350	41.344
53	Imóvel: Ag. Santo André - Santander Endereço: Rua Senador Flaquer, 305 Cidade: Santo André/SP Metragem: 6.242,43 m ²	34.950	31.028
54	Imóvel: Ag. Lourdes Belo Horizonte - Santander Endereço: Av. João Pinheiro, 500 Cidade: Belo Horizonte/MG Metragem: 4.193,00 m ²	24.850	25.536
55	Imóvel: Ag. Olivetti - Paulista - Santander Endereço: Av. Paulista, 447 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 1.010,00 m ²	24.550	19.935
56	Imóvel: Ag. Av. Liberdade - Santander Endereço: Av. Liberdade, 151 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 5.001,70 m ²	37.300	25.421
57	Imóvel: Ag. Berrini - Santander Endereço: Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1.307 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 1.873,73 m ²	14.950	16.115
58	Imóvel: Ag. Mauá - Santander	16.800	18.453

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Endereço: Praça Visconde de Mauá, 20 Cidade: Santos/SP Metragem: 4.505,00 m ²		
59	Imóvel: Ag. Praça Pio X - Santander Endereço: Praça Pio X, 78/78A Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: 1.964,00 m ²	16.650	14.451
60	Imóvel: Ag. Ouvidor - Santander Endereço: Avenida Rio Branco, 115 Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: 2.140,00 m ²	29.650	18.526
61	Imóvel: Ag. Rio Centro - Santander (*) Endereço: Rua Quitanda, 70 Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: 2.034,00 m ²	13.150	11.878
62	Imóvel: Ag. Praça Tiradentes - Santander (*) Endereço: Praça Tiradentes, 85 Cidade: Belo Horizonte/MG Metragem: 2.146,00 m ²	15.350	14.334
63	Imóvel: Ag. Pedro I - Santander Endereço: Rua Pedro Primeiro, 373 Cidade: Fortaleza/CE Metragem: 2.511,00 m ²	12.350	8.161
64	Imóvel: Ag. Duque de Caxias - Santander Endereço: Rua Duque de Caxias, 200 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 2.107,31 m ²	15.800	13.839
65	Imóvel: Ag. Floriano Peixoto - Santander Endereço: Rua Floriano Peixoto, 915 16.961 Cidade: Fortaleza/CE Metragem: 2.220,00 m ²	14.250	17.504
66	Imóvel: Ag. Nova Paulista - Santander Endereço: Av. Paulista, 726 - 3º andar Cidade: São Paulo/SP Metragem: 693,32 m ²	5.800	10.850
67	Imóvel: Ag. Volta Redonda - Santander (*) Endereço: Rua Catorze, 158/164 e Rua Doze, 239 Cidade: Volta Redonda/RJ Metragem: 2.920,00 m ²	11.300	7.594
68	Imóvel: Ag. Monsenhor Celso - Santander Endereço: Rua Monsenhor Celso, 154 e Rua Marechal Deodoro, 195 Cidade: Curitiba/PR	16.150	12.990

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	Metragem: 2.182,85 m ²		
69	Imóvel: Ag. Candelária - Santander Endereço: Rua Buenos Aires, 48/48-A Cidade: Candelária/RJ Metragem: 1.040,00 m ²	12.450	13.872
70	Imóvel: Ag. Porto Alegre - Santander (*) Endereço: Rua Sete de Setembro, 1.100 Cidade: Porto Alegre/RS Metragem: 2.106,79 m ²	11.300	7.576
71	Imóvel: Ag. Vila Mariana - Santander Endereço: Rua Conselheiro Rodrigues Alves, 53 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 1.093,00 m ²	15.550	10.622
72	Imóvel: Ag. Recife - Santander Endereço: Rua do Imperador Pedro II, 255 Cidade: Recife/PE Metragem: 2.356,94 m ²	9.500	11.318
73	Imóvel: Ag. Marechal Deodoro - Santander Endereço: Rua Marechal Deodoro, 460 Cidade: São Bernardo do Campo/SP Metragem: 1.524,32 m ²	8.900	7.010
74	Imóvel: Ag. Monções - Santander Endereço: Av. Santo Amaro, 3.330 Cidade: Itaim/SP Metragem: 930,00 m ²	6.450	9.459
75	Imóvel: Ag. São Mateus - Santander Endereço: Av. Mateo Bei, 3.286 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 2.059,00 m ²	19.400	15.645
76	Imóvel: Ag. São Gonçalo/Centro - Santander Endereço: Rua Dr. Feliciano Sodré, 111 Cidade: São Gonçalo/RJ Metragem: 951,00 m ²	6.100	9.099
77	Imóvel: Ag. São Gonçalo/Alcântara - Santander Endereço: Rua São João de Almeida, 72 Cidade: São Gonçalo/RJ Metragem: 1.089,00 m ²	8.350	7.099
78	Imóvel: GPA Rebouças Endereço: Rua Alves Guimarães, nº 50 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 2.935 m ²	16.300	13.511

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

79	Imóvel: Renner		
	Endereço: Rua Oscar Freire, nº 585	66.700	59.370
	Cidade: São Paulo/SP		
	Metragem: 2.082,94 m²		
80	Imóvel: Terreno Campo Limpo		
	Endereço: Est. do Campo Limpo, 5520	800	857
	Cidade: São Paulo/SP		
	Metragem: 604,00 m²		

1.180.055	1.066.382
------------------	------------------

(*) Atualmente, 21 imóveis do Fundo possuem pendências para regularização registral e sua transferência para o nome do Fundo, sendo 16 imóveis locados para a Caixa, 4 locados para o Banco Santander e 1 locado para o GPA. As regularizações estão dentro dos prazos contratuais e as informações são divulgadas aos cotistas através de relatórios. Os prazos para as regularizações compreendem os anos de 2023 a 2025. Não há contrato vencido que não tenha sido regularizado. A Rio Bravo trabalha ativa e conjuntamente com os vendedores dos imóveis para as regularizações e conta com um corpo técnico que acompanha regularmente e toma as medidas cabíveis para que sejam concluídas o mais brevemente possível, com monitoramento das ações tomadas pela locatária, *follow-ups* constantes e trabalho lado a lado com o corpo jurídico que assessoria os trâmites legais. Os contratos em curso preveem a opção de venda dos ativos aos próprios vendedores (locatários), caso as regularizações não aconteçam dentro do prazo contratual.

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

b) Movimentação:

2022			
Descrição	Imóveis Acabados	Imóveis em Construção	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2022	1.066.382	-	1.066.382
Aquisições	259	-	259
Baixa Custo Imóvel Vendido*	(17.448)	-	(17.448)
Ajuste a Valor Justo	130.862	-	114.962
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.180.055	-	1.180.055
2021			
Descrição	Imóveis Acabados	Imóveis em Construção	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2021	1.218.037	-	1.218.037
Aquisições	71.485	-	71.485

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Baixa Custo Imóvel Vendido*	(53.498)	-	(53.498)
Ajuste a Valor Justo	(169.642)	-	(169.642)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.066.382	-	1.066.382

O custo reconhecido na venda do imóvel foi de R\$ 17.448 (R\$ 53.498 em 2021) de acordo com a última avaliação reconhecida em dezembro de 2021 e 2020.

Este custo é composto por R\$ 15.987 de custo de aquisição e R\$ 1.460 de valor do ajuste a valor justo em 2022 (R\$ 47.403 e R\$ 6.095, respectivamente, em 2021) que foi contabilizado em conta de resultado na conta ‘Resultado de Ajuste a Valor Justo’ e no encerramento do exercício transferido para a conta de “Lucros Acumulados”.

c) Método de determinação do valor justo

A Colliers Technical Services Ltda (Cushman & Wakefield em 2021), empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, com marcação a valor de mercado, utilizando-se de metodologias que abrangem o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método de Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, os imóveis de propriedade do Fundo na data base Dezembro de 2022 (Outubro de 2021 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto aplicada foi de 7,50% a.a à 10,50% a.a. (7,25% a.a à 10,0% a.a em 2021) e a taxa de capitalização de 6,75% a.a. à 9,25% a.a. (6,75% a.a. à 8,25% a.a. em 2021) então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

10. Intangível

Em 23 de dezembro de 2020, o Fundo adquiriu o direito real de superfície de 3 unidades da Companhia Brasileira de Distribuição pelo prazo de 15 anos a contar do dia 23 de dezembro de 2020 findando-se no mesmo dia e mês do ano de 2035:

	2022	2021
Unidade: GPA Tatuapé		
Endereço: Rua Serra de Japi nº 647	16.576	17.852
Cidade: São Paulo/SP		
Vigência do direito: até 23 de dezembro de 2035		
Unidade: GPA Guarulhos	43.186	46.267
Endereço: Avenida Salgado Filho, nº 1301		

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Cidade: Guarulhos/SP

Vigência do direito: até 23 de dezembro de 2035

Unidade: GPA São Bernardo do Campo

Endereço: Avenida Jorge Zarzur, nº 100

Cidade: São Bernardo do Campo/SP 47.029 50.650

Vigência do direito: até 23 de dezembro de 2035

Total	106.791	114.769
--------------	----------------	----------------

Movimentação do exercício:

Movimentação	2022	2021
Saldo inicial	114.769	122.689
Aquisições do período	241	488
Amortizações no exercício	(8.219)	(8.408)
	106.791	114.769

Os valores serão amortizados linearmente pelo prazo de 35 anos findando em dezembro de 2035.

Conforme instrumento de compromisso de compra e venda assinado, o saldo remanescente de R\$ 481 será pago em 30 dias após finalização de todas as pendências para regularização dos imóveis.

11. Obrigações por Aquisição de Imóveis

Em 23 de dezembro de 2020, o Fundo adquiriu nova unidade do Grupo do Pão de Açúcar localizado na Rua Alves Guimarães, nº 50 no Bairro Pinheiros em São Paulo-SP, em operação “sale leaseback” no valor de R\$ 16.073.

Em 31 de dezembro de 2022 o saldo a pagar referente às obrigações por aquisição de imóveis pode ser assim demonstrado:

Descrição	2022	2021
Companhia Brasileira de Distribuição	625	1.428
Total	625	1.428

* O saldo referente à Companhia Brasileira de Distribuição é das unidades do Grupo Pão de Açúcar, adquiridas pelo Fundo durante o exercício de 2019 e 2020, tem a seguinte composição:

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Descrição	2022	2021
Unidade GPA Brasília	625	556
Unidade GPA Rebouças	-	872
Total	625	1.428

12. Obrigações por repasses de aluguel

Conforme Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças assinado com a True Securitizadora S.A. em 23 de dezembro de 2020, o Fundo cedeu os créditos imobiliários decorrentes de contratos de locações das unidades GPA Campinas, São Paulo, São Bernardo do Campo, Guarujá, Recife, Brasília e Guarulhos, que lastrearam a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 345ª série, no valor de R\$ 82.590. Já os contratos de locações das unidades GPA Rebouças, Tatuapé e São José dos Campos lastrearam a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 346ª série, no valor de R\$ 98.161.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 houve amortizações no valor de R\$ 14.815, o reconhecimento de R\$ 19.351 (R\$ 97 em 2021) de variação monetária, finalizando com o saldo de R\$ 185.393, sendo R\$ 25.292 a curto prazo e R\$ 160.101 a longo prazo (R\$ 180.857, sendo R\$ 26.718 a curto prazo e 154.139 a longo prazo em 2021).

13. Receita de Res Sperata a apropriar

O Fundo, como titular de direitos aquisitivos sobre os imóveis consistentes nas lojas 01, 02 e 03 situadas no Edifício Milan, localizado na avenida Paulista, 1227, na rua Pamplona 689 e na rua Pamplona 697 a 717, respectivamente, cedeu o ponto comercial pelo prazo de 20 anos pelo valor total de R\$ 12.000 que serão apropriados ao resultado em regime de competência no prazo da cessão. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 os valores a serem apropriados estão assim demonstrados:

Descrição	2022	2021
Valor a apropriar - Curto Prazo	761	699
Valor a apropriar - Curto Prazo	11.799	11.530
Total	12.560	12.229

14. Provisão para encargos fiscais – ITBI

Descrição	2022	2021
Provisão custos ITBI regularização Agências Caixa	3.606	3.714
Provisão custos ITBI com incorporação SAAG	16.862	16.862
Provisão custos ITBI regularização Agências Santander	392	392
Total	20.860	20.968

Descrição	2022	2021
------------------	-------------	-------------

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Provisão custos ITBI regularização Agências Caixa	3.606	3.714
Provisão custos ITBI com incorporação SAAG	16.862	16.862
Provisão custos ITBI regularização Agências Santander	392	392
Total	20.860	20.968

15. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2022 e 2021 com um Patrimônio Líquido de R\$ 1.267.547 (R\$ 1.214.800 em 2021) composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022 está representado por 11.588.199 cotas (11.588.199 em 2021) subscritas e integralizadas no total de R\$ 1.258.989 (R\$ 1.258.989 em 2021). Conforme demonstrado na nota explicativa nº 15 letra C, houve gastos com as colocações destas cotas no valor de R\$ 43.353 até 31 de dezembro de 2022 (R\$ 43.114 em 2021), totalizando a integralização de R\$ 1.215.637 (R\$ 1.215.637 em 2021).

b) Séries de cotas do Fundo

Posição de cotas emitidas pelo Fundo na posição em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão	7.594.659	806.434
2ª emissão	3.099.272	347.032
3ª emissão	894.268	105.524
	11.588.199	1.258.990
Gastos com colocações de cotas		(43.353)
Líquido das cotas integralizadas		1.215.637

c) Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 11.588.199 cotas no montante de R\$ 43.353, sendo R\$ 239 em 2021, abaixo descritos:

- gastos com elaboração de prospectos e relatórios;
- remuneração de serviços profissionais de terceiros (advogados, contadores, auditores, consultores, profissionais de bancos de investimento, corretores etc.);
- gastos com publicidade (inclusive os incorridos nos processos de road-shows);
- taxas e comissões;
- custos de transferência;

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- vi. custos de registro na CVM, entre outros.

Ressaltamos que não incluem ágios ou deságios na emissão das cotas, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

d) Emissão, resgate 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 condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas Cotas.

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

Sempre que houver desinvestimentos nos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em Ativos Imobiliários. Caso a instituição Administradora não identifique novos ativos imobiliários e condicionada a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

16. Política de Distribuição de Resultados

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

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

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

Base de cálculo

No exercício/período findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2022	2021
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	317.391	272.354
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(125.586)	(257.408)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	191.805	14.946

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(156.002)	(87.180)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	89.454	185.814
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	16.912	16.601
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(1.669)	(3.701)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	140.500	126.480
Resultado mínimo a distribuir (95%)	133.475	120.156
	2022	2021
Lucro distribuído no exercício	139.058	127.216
Saldo de lucros a pagar	10.591	10.209
Pagamento de rendimentos	(137.146)	(126.834)
Saldo de rendimentos a pagar	12.503	10.591
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	98,97%	100,58%

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

17. Receita de Venda de Propriedades para Investimento

O Fundo no exercício de 2022 efetuou a venda da sua participação nas propriedades para Investimento, no valor total de R\$ 26.600 (R\$ 61.507 em 2021). O valor contábil total dos custos contábeis no exercício findo em 2022 foi de R\$ 17.488 (R\$ 53.498 em 2021), gerando um Resultado Líquido de R\$ 9.152 (R\$ 8.009 em 2021).

Descrição	Receita	Custo	Resultado Líquido
Agência Uberlândia - MG	6.000	(2.857)	3.143
Agência Inconfidência - MG	12.000	(10.379)	1.621
Agência Ferraz de Vasconcelos - SP	8.600	(4.212)	4.388
Total	26.600	(17.448)	9.152

18. Outras despesas com propriedades para investimento

Descrição	2022	2021
Consumo de água	(5)	(4)
Amortizações	(8.219)	(8.408)
Despesas de condomínio	(5)	(6)
Despesas com IPTU	(125)	(73)
Energia elétrica	(1)	(35)
Serviços de terceiros	(60)	(38)

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Taxa de administração de aluguéis	(503)	(582)
Despesas legais e judiciais	(73)	(83)
Outras despesas	(8)	(187)
Impostos e Taxas	-	(168)
Comissões sobre Vendas	(928)	-
Variação monetária passiva	(19.351)	(1.504)
Juros sobre Securitização	(10.421)	-
Custo com emissão CCI	-	(9.780)
Total	(39.699)	(20.868)

19. Receita líquida financeira

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo recebeu os seguintes rendimentos com aplicações:

Descrição	2022	2021
Rendimento de aplicação financeira	2.206	557
Rendimento de fundos de investimentos imobiliários	1.792	1.209
Total	3.998	1.766

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo apresentou resultado negativo nas atualizações das cotas a valor de mercado no montante de R\$ 1.562 (R\$ 2.974 em 2021). Este prejuízo se deu em decorrência da situação da pandemia.

20. Taxa de Administração

De acordo com o artigo 11.1 do seu Regulamento, o Fundo pagará pelos serviços de administração, uma remuneração correspondente a 0,351% (trezentos e cinquenta e um milésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido, provisionada e paga mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 30 (mensais), atualizada positivamente e anualmente de acordo com a variação do IGPM – Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, sendo que a referida remuneração será paga pelo Fundo diretamente à instituição Administradora.

Em 14 de abril de 2020, conforme deliberado pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, representando 30,02% (trinta vírgula zero dois por cento) das cotas emitidas, votaram favoravelmente à majoração da Taxa de Administração para 0,651% ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, a vigorar após o processo de incorporação

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a taxa de administração totalizou R\$ 7.138 (R\$ 8.080 em 2021) e representou 0,60 % (0,62% em 2021) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 582 (R\$ 620 em 2021).

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

21. Demais despesas Administrativas

Descrição	2022	2021
Condução e Transporte	(1)	-
Correios	(1)	(165)
Despesas Bancárias	(2)	(2)
Despesas Legais e Judiciais	(1)	(12)
Serviços de tele-entrega	(1)	(3)
Outras despesas	(9)	-
Despesas cartorárias	(31)	(80)
Total	(46)	(262)

22. Despesas com Serviços de Terceiros

Descrição	2022	2021
Honorários com avaliações	(467)	(146)
Honorários pessoas jurídicas	(288)	(667)
Honorários advocatícios	(2.419)	(3.324)
Honorários Auditoria	(106)	-
Taxa Anbima	(7)	(9)
Taxa Bovespa	(11)	(11)
Taxa CETIP	(162)	(147)
Taxa de Custódia	(362)	(282)
Taxa de Escrituração	(280)	(205)
Taxa de Fiscalização CVM	(51)	(66)
Total	(4.153)	(4.857)

23. Despesas Tributárias

Descrição	2022	2021
Imposto de Renda não compensável	(488)	(119)
Total	(488)	(119)

24. Perda/Ganho de capital por vendas de cotas de Fundos de Investimento

Durante o exercício de 2022 e 2021 o Fundo efetuou a venda de diversos ativos financeiros principalmente cotas de fundos de investimento conforme demonstrado abaixo:

Descrição	2022	2021
Receita com venda de quotas de FII	2.986	14.662
Custo com venda de quotas de FII	(3.145)	(14.780)
Perda/Ganho de capital por vendas de quotas de FII	(159)	(118)

25. Legislação tributária

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(a) Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 35º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

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

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

i. pessoa física:

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

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

(b) Cotistas

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

(c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

26. Alterações no regulamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 houve alteração no regulamento do Fundo conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas datada de 14 de abril de 2020, com o objetivo de efetuar ajustes na redação relativos à Política de Investimentos previstas no Capítulo III do Regulamento e aprovação de Capital Autorizado para futuras emissões de quotas até o valor de R\$ 2.000.000 e as demais alterações no Regulamento do Fundo ocorreram no período de 29/09/2016 e 18/05/2018, adaptando às disposições da ICVM 571, bem como promover a uniformização do inteiro teor do Regulamento ao novo padrão da Administradora, visando o melhor atendimento à legislação aplicável, indicando que os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da ICVM 472.

Incluídas no Regulamento situações adicionais de conflito e interesses com o Fundo, bem como a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da gestora, do consultor, conforme aplicável, ou partes a ele relacionadas. Foi excluído o capítulo do Regulamento que tratava da divulgação de informações periódicas do Fundo, com indicação no regulamento do dispositivo da ICVM 472 onde as referidas informações podem ser consultadas, em linha com a ICVM 571. Excluída do regulamento também a relação dos encargos do Fundo, com indicação do disposto da ICVM 472 onde as referidas informações podem ser consultadas, em linha com a ICVM 571.

Foram estabelecidos quóruns específicos, de acordo com as matérias e número de cotistas do Fundo, e indicação de procedimentos adicionais a serem observados em Assembleias gerais de Cotistas, incluindo, sem limitação, a reorganização dos prazos de convocação e apresentação de propostas para ordem do dia; adaptadas as disposições acerca dos representados dos cotistas, incluindo, sem limitação, indicação dos requisitos necessários e outros deveres aplicáveis aos representantes eleitos; adaptadas as disposições acerca da taxa de administração; e indicado no Regulamento o endereço eletrônico da administradora onde a versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pela Administradora poderá ser consultada pelos cotistas.

27. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

28. Rentabilidade do fundo

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade e (1+2)
1º Sem/2021	1.221.785	1.317.980	64.871	7,87%	5,31%	13,18%
2º Sem/2021	1.317.980	1.214.780	62.345	-7,83%	4,73%	-3,10%
1º Sem/2022	1.214.780	1.317.980	65.504	8,50%	5,39%	13,89%
2º Sem/2022	1.317.980	1.267.546	72.940	-3,83%	5,53%	1,71%

Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.

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

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

O Fundo apresentou o valor de R\$ 107,70 de cota patrimonial em 31 de dezembro de 2022.

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

29. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código RBVA11, e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Mês	Preço de fechamento
jan/22	98,99
fev/22	94,20
mar/22	99,75
abr/22	99,15
mai/22	92,73
jun/22	90,59
jul/22	90,59
ago/22	98,98
set/22	97,07
out/22	97,00
nov/22	92,99
dez/22	92,22

30. 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

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

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

Riscos tributários

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

Risco de desapropriação

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

Risco de sinistro

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

Riscos macroeconômicos gerais

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

31. Instrumentos Financeiros

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

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

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, a administradora procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Riscos do Fundo:

(a) Risco de mercado

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

(b) Risco de taxa de juros

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 05, as quais possuem como referência (“benchmark”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro). Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “hedge” / “swap” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

(c) Risco de crédito e de aplicação dos recursos

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

(d) Risco de liquidez

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

32. Análise de Sensibilidade

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Ativos	2022		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras (nota 4)	8.559	-	-
Cotas de fundos de investimento (nota 7)	30.272	-	-
Participações em ações e/ou quotas (nota 8)	-	-	144.907
Propriedades para investimentos (nota 9.a)	-	-	1.180.055
Direito de superfície (nota 10)	-	-	106.791
Total do ativo	38.831	-	1.431.753

Ativos	2021		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras (nota 4)	18.443	-	-
Cotas de fundos de investimento (nota 7)	19.791	-	-
Participações em ações e/ou quotas (nota 8)	-	-	199.652
Propriedades para investimentos (nota 9.a)	-	-	1.066.382
Direito de superfície (nota 10)	-	-	114.769
Total do ativo	38.234	-	1.380.803

33. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

34. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-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.

35. Validamos?

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

No exercício findo em 2022, de acordo com o parecer dos assessores legais, existem processos judiciais cíveis contra o Fundo, com classificação como perda possível no montante de R\$ 1.755 (R\$ 1.561 em 2021).

O fundo possui 1 ação no qual encontra-se no polo passivo com probabilidade de perda possível, referente a Cobrança de obrigação contratual (Ordinária), uma ação de cobrança referente a contrato de Empreitada no qual o valor a pagar atualizado é de R\$ 1.755.

36. Seguros

Os Contratos de locação celebrados entre os locatários e o Fundo, determinam que a locatária é responsável pela contratação da cobertura de seguros para as propriedades do Fundo, de acordo com cláusula contratual estabelecida.

37. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo 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.

As características das respectivas operações são assim demonstradas:

Descrição	2022	2021
FII SDI Logística	-	27
FII Rio Bravo Renda Corporativa	1.338	4.005
FII Renda Educacional	2.571	3.077
FII Shopping Pateo Higienópolis	1.034	1.109
FII Rio Bravo Fundo de Fundos	13.605	-
Total	18.548	8.218

Durante o exercício de 2022 foram registrados no resultado o valor de R\$ 672 (R\$ 614 em 2020) em escrituração de cotas, R\$ 3.783 (R\$ 4.281 em 2021) em gestão e R\$ 2.525 (R\$ 3.052 em 2021) de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2022	2021
Taxa de administração	(198)	(224)
Taxa de escrituração de cotas	(60)	(54)
Taxa de gestão	(310)	(330)
Total	(568)	(608)

38. Eventos subsequentes

Em 27 de janeiro de 2023, foi assinada a Escritura Pública de Compra e Venda e Constituição de Alienação Fiduciária para venda do terreno localizado na Estrada do

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Campo Limpo, 5.520 São Paulo/SP (“Imóvel” ou “Terreno Campo Limpo”). O Imóvel tem área de 434,5 m² e atualmente está vago.

A operação teve o valor bruto de venda de R\$ 825, com recebimento em 5 parcelas iguais e semestrais, iniciado no semestre corrente, com pagamento nesta data, e com a última parcela no primeiro semestre de 2025, sendo as parcelas corrigidas pelo IPCA + 6,5% ao ano. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do Imóvel em favor do Fundo, mitigando assim o risco de crédito da operação.