

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo
Renda Varejo - FII
(CNPJ 15.576.907/0001-70)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo - FII

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e ao Administrador do

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo - FII

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo - FII** (“**Fundo**”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Ênfase

Transferência de propriedade nas matrículas dos imóveis adquiridos pelo Fundo

Conforme nota explicativa nº 9 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2023 as matrículas de determinados imóveis ainda não contemplavam a transferência das respectivas propriedades ao patrimônio do Fundo, em função das razões divulgadas na referida nota explicativa. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em propriedade para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 09 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía R\$ 1.176.955 mil em propriedades para investimento (85,67% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo.

Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos - valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022 utilizadas para fins de comparação foram examinadas por outros auditores independentes cujo relatório foi emitido em 31 de março de 2023, sem modificação de opinião.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo 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 à administração do Fundo, 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, 25 de março de 2024.



Emerson Fabri
Contador CRC 1SP-236.656/O-6

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7



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

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2023	% PL	2022	% PL	Passivo	Nota	2023	% PL	2022	% PL
Circulante		90.327	6,57%	32.983	2,60%	Circulante		74.280	5,41%	66.822	5,27%
Caixa e equivalentes de caixa	4	72.145	5,25%	8.809	0,69%	Taxa de Administração	21	576	0,04%	582	0,05%
Ativos Financeiros Imobiliários						Obrigações Fiscais a recolher		1.160	0,08%	1.158	0,09%
Contas a Receber de Aluguéis	5	16.172	1,18%	19.665	1,55%	Distribuições de resultados a pagar	17	11.998	0,87%	12.503	0,99%
Contas a Receber de Venda de Imóveis		495	0,04%	4.300	0,34%	Demais Valores a Pagar		1.674	0,12%	208	0,02%
Imposto de renda na fonte a compensar		-	0,00%	21	0,00%	Obrigações por aquisição de participações		4.319	0,31%	4.352	0,34%
Outros Valores a Receber	7	1.515	0,11%	188	0,01%	Obrigações por aquisição de imóveis	12	69	0,01%	625	0,05%
						Obrigações por aquisição de direitos de superfície		481	0,04%	481	0,04%
Não Circulante		1.517.286	110,44%	1.473.293	116,23%	Obrigações por repasses de aluguel	13	32.382	2,36%	25.292	2,00%
Ativos Financeiros Imobiliários		14.193	1,03%	11.268	0,89%	Provisão para encargos fiscais - ITBI	15	20.860	1,52%	20.860	1,65%
Contas a Receber de Aluguéis	5	7.057	0,51%	8.625	0,68%	Receita res sperata a apropriar	14	761	0,06%	761	0,06%
Outros Valores a Receber	7	1.585	0,12%	1.592	0,13%	Não Circulante		159.446	11,61%	171.907	13,56%
Depósitos judiciais		1.051	0,08%	1.051	0,08%	Receita res sperata a apropriar	14	11.038	0,80%	11.799	0,93%
Adiantamento para futura integralização de cotas	6	4.500	0,33%	-	0,00%	Demais valores a pagar		7	0,00%	7	0,00%
						Obrigações por repasses de aluguel	13	148.401	10,80%	160.101	12,63%
Investimento		1.503.093	109,40%	1.462.025	115,34%						
Participações societárias		227.570	16,56%	175.179	13,82%	Total passivo		233.726	17,01%	238.729	18,83%
Cotas de fundos de investimento	8	72.818	5,30%	30.272	2,39%						
Participações em ações e/ou cotas	9	154.752	11,26%	144.907	11,43%	Patrimônio Líquido	16	1.373.887	100,00%	1.267.547	100,00%
Propriedades para Investimento		1.176.955	85,67%	1.180.055	93,10%	Cotas Integralizadas	16.b	1.313.751	95,62%	1.215.637	95,90%
Imóveis Acabados	10.a	1.176.955	85,67%	1.180.055	93,10%	Prejuízos acumulados		(12.411)	-0,90%	(1.408)	-0,11%
Intangível	11	98.568	7,17%	106.791	8,43%	Ajuste valor justo		72.547	5,28%	53.318	4,21%
Total do Ativo		1.607.613	117,01%	1.506.276	118,83%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		1.607.613	117,01%	1.506.276	118,83%

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 do Resultado

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

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

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	143.857	155.891
Ajuste a Valor Justo	10.b	19.229	130.862
Despesas com manutenção e conservação		(126)	(148)
Receita com vendas de propriedades para investimento	18	28.975	26.600
Custos de propriedades para investimentos vendidas	18	(23.200)	(17.448)
Outras receitas com propriedades para investimentos		389	40
Outras despesas com propriedades para investimentos	19	(32.917)	(39.699)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		136.207	256.098
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Resultado de ajuste a valor patrimonial	9	9.845	(54.745)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		9.845	(54.745)
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		146.052	201.353
Outros Ativos Financeiros			
Receita financeira líquida	20	3.973	3.998
Perda/Ganho de capital por vendas de cotas de FII	25	8	(159)
Ajuste a valor de mercado de cotas de Fundo de Investimento		4.859	(1.562)
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	21	(7.593)	(7.138)
Demais Despesas administrativas	22	(92)	(46)
Despesas com Serviços de Terceiros	23	(2.551)	(4.153)
Despesas Tributárias	24	(269)	(488)
Lucro Líquido do Exercício		144.387	191.805
Quantidade de cotas em circulação		12.485.334	11.588.199
Lucro Líquido por cota - R\$		11,56	16,55

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 2023 e 2022 (Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas Integralizadas	Ajuste valor justo	Lucros Acumulados	Total
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	10.b	-	130.862	(130.862)	-
Ajuste valor justo imóvel vendido	10.b	-	(1.460)	1.460	-
Distribuição de resultado no exercício	17	-	-	(139.058)	(139.058)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		1.215.637	53.318	(1.408)	1.267.547
Lucro Líquido do exercício		-	-	144.387	144.387
Resultado ajuste valor justo do exercício	10.b	-	19.229	(19.229)	-
Distribuição de resultado no exercício		-	-	(136.161)	(136.161)
Integralização de cotas		98.775	-	-	98.775
Gastos com colocação de cotas		(661)	-	-	(661)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1.313.751	72.547	(12.411)	1.373.887

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 - Método Direto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		131.015	138.682
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		3.994	3.978
Recebimento líquido de resultados com ativos imobiliários		8	(920)
Recebimento de líquido por venda de propriedade para investimento		8.806	8.909
Pagamento de outras despesas das propriedades para investimento		(1.803)	(1.612)
Ajuste valor justo imóvel vendido		-	(488)
Pagamento de Taxa de Administração		(7.598)	(7.176)
Pagamento com Serviços de Terceiros		(1.655)	(4.145)
Despesas com atualização de CCI/Cessão		(10.222)	(10.421)
Pagamentos de outras contas		(1.000)	(52)
		<u>121.545</u>	<u>126.755</u>
Caixa Líquido das Atividades Operacionais			
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Aquisição de Propriedades para Investimento		(1.410)	(1.063)
Pagamento de aquisição de cotas de Fundos de Investimentos		(42.252)	(15.632)
Adiantamento para futura integralização de cotas		(4.500)	-
Recebimento de custo de propriedade para investimento vendida		23.974	13.391
Recebimento de amortização de cotas da participação em FII		681	-
Recebimento do custo por venda da participação em FII		3.851	4.297
Aquisições de direitos reais sobre bens imóveis - Superfície		-	(241)
		<u>(19.656)</u>	<u>752</u>
Caixa Líquido das Atividades de Investimento			
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento de cotas integralizadas		98.775	-
Pagamento de gastos com emissão de cotas		(662)	-
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	17	(136.666)	(137.146)
		<u>(38.553)</u>	<u>(137.146)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento			
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa			
		<u>63.336</u>	<u>(9.639)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Exercício			
	4	<u>8.809</u>	<u>18.448</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Exercício			
	4	<u>72.145</u>	<u>8.809</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 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

I. 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 pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23 e 200/24, e que revogou a Instrução CVM nº 472/08, e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 192/23.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados 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) Autorização de emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administradora em 25 de março de 2024 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 (R\$), 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 3-c - Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento).

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

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.

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 de emissão. A valorização e/ou desvalorização das cotas de fundos de investimentos listados estão apresentadas ao “ajuste a valor de mercado”, enquanto os fundos não listados a valorização e/ou desvalorização é realizada no momento da venda.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

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 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 avaliados pelo Método do Custo, 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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

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 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	2023	2022
Depósitos bancários à vista (a)	5	250
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	72.140	8.559
Total	72.145	8.809

(a) O montante de R\$ 5 (R\$ 250 em 2022) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras.

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

Descrição	2023	2022
Itaú Soberano Referenciado II	72.140	8.559
Total	72.140	8.559

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

5. Contas a receber de aluguéis

Os aluguéis a receber do Fundo no exercício findo de 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão representados por:

Descrição	2023	2022
Aluguéis a Receber - Agências	11.540	13.408
Aluguéis a Receber - Em atraso	3.064	4.689
Res sperata a receber (*)	8.625	10.193
Total	23.229	28.290
Curto Prazo	16.172	19.665
Longo Prazo	7.057	8.625

(*) 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 2023 foi reconhecido o montante R\$ 143.857 (R\$ 155.891 em 2022).

6. Outros valores a receber

Em 27 de dezembro de 2023 o Fundo realizou o pagamento de R\$ 4.500 referente ao Direito de preferência para futura aquisição de 45.994 cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística. Conforme boletim de subscrição, em 01 de fevereiro de 2024 ocorreu a efetiva aquisição das cotas mencionadas anteriormente, ao preço de R\$ 97,84 por cota.

7. Outros valores a receber

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 compõem os saldos de outros valores a receber:

Descrição	2023	2022
Outros valores a receber	1.493	170
Custos c/aquisição imóveis prop invest a apropriar	22	18
Restaurante Nobu - Processo Judicial	1.585	1.592
Total	3.100	1.780
Curto Prazo	1.515	188
Longo Prazo	1.585	1.592

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

8. Cotas de Fundos de Investimentos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, as aplicações em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários avaliados ao custo de aquisição e posteriormente ajustadas pelo valor de mercado das cotas de cada fundo, são negociadas em bolsa e podem ser assim demonstradas:

Descrição	Quantidade de Cotas	2023	Quantidade de Cotas	2022
FII Rio Bravo IFIX	196.909	12.011	256.892	13.605
FII Rio Bravo Renda Corporativa	10.529	1.695	10.529	1.338
FII Renda Educacional	28.638	4.216	21.846	2.571
Legatus Shoppings FII	86.212	9.138	88.283	8.873
FII Shopping Pátio Higienópolis	2.827	2.403	1.404	1.034
FII XP Exeter Desenvolvimento Logístico	3.943	2.851	3.943	2.851
FII Crédito Imobiliário	2.300	211	-	-
FII Shopping A	369.652	40.293	-	-
Total		72.818		30.272

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

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

9. 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 cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, da empresa Renda Varejo Empreendimento Imobiliário Ltda, sendo o único cotista.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

A empresa possui em seu portfólio as seguintes propriedades:

	2023	2022
Unidade: GPA Tatuapé		
1 Endereço: Rua Serra de Japi nº 647	22.350	21.174
Cidade: São Paulo/SP		
Unidade: GPA Guarulhos		
2 Endereço: Avenida Salgado Filho, nº 1301	59.289	57.164
Cidade: Guarulhos/SP		
Unidade: GPA São Bernardo do Campo		
3 Endereço: Avenida Jorge Zarzur, nº 100	68.793	62.221
Cidade: São Bernardo do Campo/SP		
Total	150.432	140.559

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 Método de Equivalência Patrimonial.

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 10.

Em dezembro de 2023 foi realizado o ajuste a valor patrimonial positivo no valor de R\$ 9.845 (R\$ 54.745 negativo em 2022), conforme Balancete do Renda Varejo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Movimentação:

Descrição	2023	2022
Saldo Inicial	144.907	199.652
Ajuste a valor patrimonial	9.845	(54.745)
Total	154.752	144.907

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

10. Propriedades para investimento

a) Relação dos imóveis – acabados:

Item	Descrição	2023	2022
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	6.600	6.650
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	24.950	21.850
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	12.700	11.400
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	19.050	17.800
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	24.950	21.600
6	Imóvel: Agência 4148 - Recreio dos Bandeirantes (*) Endereço: Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 919,00 m ²	11.450	10.200
7	Imóvel: Agência 0202- Bandeira (*) Endereço: Rua Mariz e Barros, nº 79 (loja) - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.339,00 m ² ; Área do terreno: 935,40 m ²	7.900	8.200

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

	Imóvel: Agência 4071 - Capão Redondo		
8	Endereço: Estrada de Itapecerica, nº 3.429 - São Paulo Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 1.448,48 m ²	11.600	10.150
9	Imóvel: Agência 0657 - Jardim da Saúde (*) Endereço: Av. do Cursino, nº 1.348 - São Paulo Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 1.833,14 m ²	8.550	8.750
10	Imóvel: Agência 0253 - Senador Queirós (*) Endereço: Av. Senador Queiroz, nº 85 a III Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.446,96 m ²	13.450	12.650
11	Imóvel: Agência 0221 - Meier (*) Endereço: Rua Dias da Cruz, nº 28 - A (loja) Cidade: Rio de Janeiro - RJ Metragem: Área construída: 1.483,53 m ²	11.350	10.150
12	Imóvel: Agência 1624 - Av. Chile (*) Endereço: Av. República do Chile, nº 230, loja nº 101 e 201 Cidade: Rio de Janeiro - RJ Metragem: Área construída: 1.139,67 m ²	17.100	15.600
13	Imóvel: Via Anchieta Endereço: Via Anchieta, nº 1.558 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.785,00 m ²	6.100	6.050
14	Imóvel: Agência 1654 - Planalto Paulista (*) Endereço: Av. Indianópolis, nº 2.125 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.299,00 m ²	8.000	9.550
15	Imóvel: Agência 0267 - Santa Cecília Endereço: Rua das Palmeiras, nº 233 - loja Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.205,86 m ²	8.850	8.950
16	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	7.550	6.400

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

17	Imóvel: Agência 1598 – Guarapiranga (*) Endereço: Av. de Pinedo, nº 228 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.312,18 m ²	8.300	8.350
18	Imóvel: Agência 4049 – Pirituba (*) Endereço: Rua Guerino Giovani Leardini, nº 63/64 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.368,00 m ²	6.750	5.800
19	Imóvel: Agência 1368 - Imirim Endereço: Av. Imirim, nº 1271 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.384,34 ²	6.700	6.750
20	Imóvel: Agência 4031 – Guaianases (*) Endereço: Rua Salvador Gianetti, nº 436 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 2.475,10 ²	9.350	8.100
21	Imóvel: Ag Av. Pres. Wilson Endereço: Av. Rio Branco, 311-B Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: Área Construída: 713,62 m ²	9.450	10.850
22	Imóvel: Agência Vila Mascote Endereço: Av. Santa Catarina, s/n Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área Construída do Projeto: 753,36 m ²	4.550	5.100
23	Imóvel: Agência Parque Maria Helena Endereço: Rua Coronel Souza Franco, 115 Cidade: Suzano - SP Metragem: Área Construída do Projeto: 581,00 m ²	3.000	3.450
24	Imóvel: Agência Osasco Endereço: Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371 Cidade: Osasco/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 804,00 m ²	2.600	3.200

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

25	Imóvel: Agência Cipó - Guaçu Endereço: R. Sesefredo Klein Doll, 12 Cidade: Embu-Guaçu/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 551,00 m ²	1.650	2.250
26	Imóvel: Agência Paes Leme Endereço: R. Paes Leme, 250 e 258 Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 903,60 m ²	8.250	9.950
27	Imóvel: Agência Rua dos Italianos Endereço: R. dos Italianos, 609 621 623 Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 520,50 m ²	4.750	5.200
28	Imóvel: Agência Jundiapéba Endereço: Alameda Santo Ângelo, 118 Cidade: Mogi das Cruzes - SP Metragem: Área Construída do Projeto: 593,44 m ²	-	3.250
29	Imóvel: Agência Av. Rio Claro Endereço: Av. I, 500 Cidade: Rio Claro/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 542,70 m ²	-	3.600
30	Imóvel: Agência Itaquera Endereço: Av. Mateo Bei, 415 Cidade: Itaquera/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 912,00 m ²	3.600	3.900
31	Imóvel: Agência São Miguel Paulista Endereço: Estrada do Imperador, sem nº Cidade: São Miguel Paulista/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 1.024,80 m ²	13.150	12.750
32	Imóvel: Agência Jaguará Endereço: Estrada de Taipas, nº 01 Cidade: Jardim São João, Distrito de Jaguará/SP	3.600	4.350

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

33	Imóvel: Agência Caixa São Mateus Endereço: Av. Maria Luiza Americano, nº 1688 e 1968 Cidade: Jardim São João, Distrito de Jaguará/SP	3.400	2.850
34	Imóvel: Agência Estrada do Rio A Endereço: Av. I.500 Cidade: Rio Claro/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 542,70 m ²	6.450	6.850
35	Imóvel: Agência Leblon Endereço: Afrânio de Melo Franco, 131 Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: Área Construída 917,44m ²	21.350	21.550
36	Imóvel: Pátio do Colégio Endereço: Lago Pátio do Colégio I Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 676,00 m ²	9.800	10.200
37	Imóvel: Ag. Pedro Vicente Endereço: Rua Pedro Vicente, 222 Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 814,20 m ²	8.450	8.650
38	Imóvel: Ed. Milan 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	103.600	112.250
39	Imóvel: Av. Haddock Endereço: Av. Haddock Lobo, 1573 - Jardins Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída 1.365m ²	26.500	27.050
40	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
41	Imóvel: GPA Campinas Endereço: Av. Barão de Itapurã, 2233 Cidade: Campinas/SP Metragem: 3.167 m ²	15.850	15.500

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

42	Imóvel: GPA Brasília (*) Endereço: Quadra EQ 406/407 Sul Cidade: Brasília/DF Metragem: 2.601 m ²	12.950	12.550
43	Imóvel: GPA Guarujá Endereço: Estrada Pernambuco, 500 Cidade: Guarujá/SP Metragem: 2.780 m ²	13.950	13.700
44	Imóvel: GPA Recife Endereço: Rua Desembargador Goes Cavalcanti, 261 Cidade: Recife/PE Metragem: 4.583 m ²	17.750	17.500
45	Imóvel: GPA São Bernardo Endereço: Rua Santa Filomena, 677, 687 e 697 Cidade: São Bernardo do Campo/SP Metragem: 2.365 m ²	12.350	12.100
46	Imóvel: GPA São Paulo Endereço: Av. Padre José dos Santos, 872 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 3.793 m ²	24.300	23.850
47	Imóvel: Ag. Jundiaí - Santander Endereço: Rua Barão de Jundiaí, 884 Cidade: Jundiaí/SP Metragem: 6.438,52 m ²	53.000	56.000
48	Imóvel: Ag. Avenida Paulista - Santander Endereço: Av. Paulista, 436 Cidade: Bela Vista/SP Metragem: 2.857,24 m ²	72.000	66.350
49	Imóvel: Ag. Santo André - Santander Endereço: Rua Senador Flaquer, 305 Cidade: Santo André/SP Metragem: 6.242,43 m ²	38.500	34.950
50	Imóvel: Ag. Lourdes Belo Horizonte - Santander Endereço: Av. João Pinheiro, 500 Cidade: Belo Horizonte/MG Metragem: 4.193,00 m ²	26.100	24.850

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

51	Imóvel: Ag. Olivetti - Paulista - Santander Endereço: Av. Paulista, 447 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 1.010,00 m ²	25.150	24.550
52	Imóvel: Ag. Av. Liberdade - Santander Endereço: Av. Liberdade, 151 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 5.001,70 m ²	41.200	37.300
53	Imóvel: Ag. Berrini - Santander Endereço: Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1.307 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 1.873,73 m ²	15.150	14.950
54	Imóvel: Ag. Mauá - Santander Endereço: Praça Visconde de Mauá, 20 Cidade: Santos/SP Metragem: 4.505,00 m ²	17.350	16.800
55	Imóvel: Ag. Praça Pio X - Santander Endereço: Praça Pio X, 78/78A Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: 1.964,00 m ²	15.600	16.650
56	Imóvel: Ag. Ouvidor - Santander Endereço: Avenida Rio Branco, 115 Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: 2.140,00 m ²	32.300	29.650
57	Imóvel: Ag. Rio Centro - Santander (*) Endereço: Rua Quitanda, 70 Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: 2.034,00 m ²	12.550	13.150
58	Imóvel: Ag. Praça Tiradentes - Santander (*) Endereço: Praça Tiradentes, 85 Cidade: Belo Horizonte/MG Metragem: 2.146,00 m ²	17.300	15.350

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

59	Imóvel: Ag. Pedro I - Santander Endereço: Rua Pedro Primeiro, 373 Cidade: Fortaleza/CE Metragem: 2.511,00 m ²	12.200	12.350
60	Imóvel: Ag. Duque de Caxias - Santander Endereço: Rua Duque de Caxias, 200 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 2.107,31 m ²	16.300	15.800
61	Imóvel: Ag. Floriano Peixoto - Santander Endereço: Rua Floriano Peixoto, 915 16.961 Cidade: Fortaleza/CE Metragem: 2.220,00 m ²	15.450	14.250
62	Imóvel: Ag. Nova Paulista - Santander Endereço: Av. Paulista, 726 - 3º andar Cidade: São Paulo/SP Metragem: 693,32 m ²	4.800	5.800
63	Imóvel: Ag. Volta Redonda - Santander (*) Endereço: Rua Catorze, 158/164 e Rua Doze, 239 Cidade: Volta Redonda/RJ Metragem: 2.920,00 m ²	12.000	11.300
64	Imóvel: Ag. Monsenhor Celso - Santander Endereço: Rua Monsenhor Celso, 154 e Rua Marechal Deodoro, 195 Cidade: Curitiba/PR Metragem: 2.182,85 m ²	15.850	16.150
65	Imóvel: Ag. Candelária - Santander Endereço: Rua Buenos Aires, 48/48-A Cidade: Candelária/RJ Metragem: 1.040,00 m ²	13.800	12.450
66	Imóvel: Ag. Porto Alegre - Santander (*) Endereço: Rua Sete de Setembro, 1.100 Cidade: Porto Alegre/RS Metragem: 2.106,79 m ²	11.350	11.300
67	Imóvel: Ag. Vila Mariana - Santander Endereço: Rua Conselheiro Rodrigues Alves, 53 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 1.093,00 m ²	-	15.550

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

68	Imóvel: Ag. Recife - Santander Endereço: Rua do Imperador Pedro II, 255 Cidade: Recife/PE Metragem: 2.356,94 m ²	9.900	9.500
69	Imóvel: Ag. Marechal Deodoro - Santander Endereço: Rua Marechal Deodoro, 460 Cidade: São Bernardo do Campo/SP Metragem: 1.524,32 m ²	8.600	8.900
70	Imóvel: Ag. Monções - Santander Endereço: Av. Santo Amaro, 3.330 Cidade: Itaim/SP Metragem: 930,00 m ²	6.550	6.450
71	Imóvel: Ag. São Mateus - Santander Endereço: Av. Mateo Bei, 3.286 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 2.059,00 m ²	21.150	19.400
72	Imóvel: Ag. São Gonçalo/Centro - Santander Endereço: Rua Dr. Feliciano Sodré, 111 11.847 Cidade: São Gonçalo/RJ Metragem: 951,00 m ²	6.800	6.100
73	Imóvel: Ag. São Gonçalo/Alcântara - Santander Endereço: Rua São João de Almeida, 72 Cidade: São Gonçalo/RJ Metragem: 1.089,00 m ²	9.300	8.350
74	Imóvel: GPA Rebouças Endereço: Rua Alves Guimarães, nº 50 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 2.935 m ²	15.200	16.300
75	Imóvel: Agência Endereço: Rua Oscar Freire, nº 585 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 2.082,94 m ²	64.300	66.700
76	Imóvel: Agência Campo Limpo Endereço: Est. do Campo Limpo, 5520 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 604,00 m ²	-	800
		1.176.955	1.180.055

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

(*) Atualmente, 19 imóveis do Fundo possuem pendências para regularização registral e sua transferência para o nome do Fundo, sendo 13 imóveis locados para a Caixa, 5 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 por meio 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 assessora 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:

Descrição	2023	2022
Saldo em 1º de janeiro	1.180.055	1.066.382
Aquisições	871	259
Baixa Custo dos Imóveis vendidos *	(23.200)	(17.448)
Ajuste a Valor Justo	19.229	130.862
Saldo em 31 de dezembro	1.176.955	1.180.055

* O custo reconhecido na venda dos imóveis foi de R\$ 23.200 (R\$ 17.448 em 2022) de acordo com a última avaliação reconhecida em dezembro de 2022 e 2021.

O custo dos imóveis vendidos é composto por R\$ 23.446 de custo de aquisição e R\$ 246 negativo de valor do ajuste a valor justo em 2023 (R\$ 15.987 e R\$ 1.460, respectivamente, em 2022) 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, 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 2023 (dezembro de 2022 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

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 a 10,50% a.a. (7,50% a.a a 10,50% a.a em 2022) e a taxa de capitalização de 6,75% a.a. a 9,25% a.a. (6,75% a.a. a 9,25% a.a. em 2022) então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

II. 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:

	2023	2022
Unidade: GPA Tatuapé		
Endereço: Rua Serra de Japi nº 647	15.300	16.576
Cidade: São Paulo/SP		
Vigência do direito: até 23 de dezembro de 2035		
Unidade: GPA Guarulhos		
Endereço: Avenida Salgado Filho, nº 1301	39.861	43.186
Cidade: Guarulhos/SP		
Vigência do direito: até 23 de dezembro de 2035		
Unidade: GPA São Bernardo do Campo		
Endereço: Avenida Jorge Zarzur, nº 100	43.407	47.029
Cidade: São Bernardo do Campo/SP		
Vigência do direito: até 23 de dezembro de 2035		
Total	98.568	106.791

Movimentação do exercício:

	2023	2022
Movimentação		
Saldo inicial	106.791	114.769
Aquisições do período	-	241
Amortizações no exercício	(8.223)	(8.219)
	98.568	106.791

Os valores serão amortizados linearmente pelo prazo de 15 anos findando em dezembro de 2035.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

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.

12. 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 2023 o saldo a pagar referente às obrigações por aquisição de imóveis pode ser assim demonstrado:

Descrição	2023	2022
Companhia Brasileira de Distribuição	69	625
Total	69	625

* 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:

Descrição	2023	2022
Unidade GPA Brasília	69	625
Total	69	625

13. 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 2023 houve amortizações no valor de R\$ 17.148 (R\$ 14.815 em 2022), o reconhecimento de R\$ 12.538 (R\$ 19.351 em 2022) de variação monetária, finalizando com o saldo de R\$ 180.783 (R\$ 185.393 em 2022), sendo R\$ 32.382 (R\$ 25.292 em 2022) a curto prazo e R\$ 148.401 (R\$ 160.101 em 2022) a longo prazo.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

14. 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 2023 e 2022 os valores a serem apropriados estão assim demonstrados:

Descrição	2023	2022
Valor a apropriar - Curto Prazo	761	761
Valor a apropriar - Curto Prazo	11.038	11.799
Total	11.799	12.560

15. Provisão para encargos fiscais – ITBI

Descrição	2023	2022
Provisão custos ITBI regularização Agências Caixa	3.606	3.606
Provisão custos ITBI com incorporação SAAG	16.862	16.862
Provisão custos ITBI regularização Agências Santander	392	392
Total	20.860	20.860

16. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2023 com um Patrimônio Líquido de R\$ 1.373.887 (R\$ 1.267.547 em 2022) composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2023 está representado por 12.485.334 cotas (11.588.199 em 2022) subscritas e integralizadas no total de R\$ 1.357.764 (R\$ 1.258.989 em 2022). Conforme demonstrado na nota explicativa nº 15 letra C, houve gastos com as colocações destas cotas no valor de R\$ 44.013 até 31 de dezembro de 2023 (R\$ 43.353 em 2022), totalizando R\$ 1.313.751 (R\$ 1.215.637 em 2022) de cotas integralizadas.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

b) Séries de cotas do Fundo

Posição de cotas emitidas pelo Fundo na posição em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

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
4ª emissão	897.135	98.774
	12.485.334	1.357.764
Gastos com colocações de cotas		(44.013)
Líquido das cotas integralizadas		1.313.751

c) Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 897.135 cotas no montante de R\$ 44.013, sendo R\$ 43.353 em 2022, abaixo descritos:

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

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das 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.

17. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

Base de cálculo

No exercício/período findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2023	2022
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	196.423	317.391
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(52.036)	(125.586)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência:	144.387	191.805
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(50.864)	(156.002)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	24.603	89.454
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	23.988	16.912
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(4.116)	(1.669)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	137.998	140.500
Resultado mínimo a distribuir (95%)	131.098	133.475
	2023	2022
Lucro distribuído no exercício	136.161	139.058
Saldo de lucros a pagar	12.503	10.591
Pagamento de rendimentos	(136.666)	(137.146)
Saldo de rendimentos a pagar	11.998	12.503
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	98,67%	98,97%

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

18. Receita de Venda de Propriedades para Investimento

O Fundo no exercício de 2023 efetuou a venda da sua participação nas propriedades para Investimento, no valor total de R\$ 28.975 (R\$ 26.600 em 2022). O valor contábil total dos custos contábeis no exercício findo em 2023 foi de R\$ 23.200 (R\$ 17.448 em 2022), gerando um Resultado Líquido de R\$ 5.775 (R\$ 9.152 em 2022).

Descrição	Receita	Custo	Resultado Líquido
Terreno Campo Limpo - SP	825	(800)	25
Agência Rio Claro - SP	5.375	(3.600)	1.775
Agência Jundiapéba - SP	5.375	(3.250)	2.125
Agência Vila Mariana - SP	17.400	(15.550)	1.850
Total	28.975	(23.200)	5.775

19. Outras despesas com propriedades para investimento

Descrição	2023	2022
Consumo de água	-	(5)
Amortizações	(8.223)	(8.219)
Despesas de condomínio	(315)	(5)
Despesas com IPTU	(718)	(125)
Seguros	(35)	-
Serviços de terceiros	(180)	(60)
Taxa de administração de aluguéis	(541)	(503)
Despesas legais e judiciais	(6)	(73)
Outras despesas	(17)	(9)
Comissões sobre Vendas	(122)	(928)
Variação monetária passiva	(12.538)	(19.351)
Juros sobre Securitização	(10.222)	(10.421)
Total	(32.917)	(39.699)

20. Receita líquida financeira

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo recebeu os seguintes rendimentos com aplicações:

Descrição	2023	2022
Rendimento de aplicação financeira	1.207	2.206
Rendimento de fundos de investimentos imobiliários	2.766	1.792
Total	3.973	3.998

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

21. 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 2023 a taxa de administração totalizou R\$ 7.593 (R\$ 7.138 em 2022) e representou 0,60 % (0,60% em 2022) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 576 (R\$ 582 em 2023).

22. Demais despesas Administrativas

Descrição	2023	2022
Condução e Transporte	-	(1)
Correios	(1)	(1)
Despesas Bancárias	(3)	(2)
Despesas Legais e Judiciais	(1)	(1)
Serviços de tele-entrega	(1)	(1)
Viagens e Hospedagens	(28)	-
Despesas Reuniões e Eventos	(4)	-
Outras despesas	(4)	(9)
Publicidade e Propaganda	(11)	-
Despesas cartorárias	(39)	(31)
Total	(92)	(46)

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

23. Despesas com Serviços de Terceiros

Descrição	2023	2022
Honorários com avaliações	(827)	(467)
Honorários pessoas jurídicas	(278)	(288)
Honorários advocatícios	(503)	(2.419)
Honorários Auditoria	(175)	(106)
Taxa Anbima	(6)	(7)
Taxa Bovespa	(12)	(11)
Taxa CETIP	(174)	(162)
Taxa de Custódia	(358)	(362)
Taxa de Escrituração	(167)	(280)
Taxa de Fiscalização CVM	(51)	(51)
Total	(2.551)	(4.153)

24. Despesas Tributárias

Descrição	2023	2022
Imposto de Renda não compensável	(267)	(488)
Imposto de Renda sobre Ganho de Capital	(2)	-
Total	(269)	(488)

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

Durante o exercício de 2023 e 2022 o Fundo efetuou a venda de diversos ativos financeiros principalmente cotas de fundos de investimento conforme demonstrado abaixo:

Descrição	2023	2022
Receita com venda de cotas de FII	3.858	2.986
Custo com venda de cotas de FII	(3.850)	(3.145)
Perda/Ganho de capital por vendas de cotas de FII	8	(159)

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

26. 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 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

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

(i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

(ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

(iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhes 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).

27. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

28. Rentabilidade do Fundo (não auditado nos semestres)

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 (1+2)
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%
1º Sem/2023	1.267.546	1.256.243	66.633	-0,89%	5,26%	4,37%
2º Sem/2023	1.256.243	1.373.887	69.528	9,36%	5,53%	14,90%

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

(1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial;

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

O Fundo apresentou o valor de R\$ 110,04 de cota patrimonial em 31 de dezembro de 2023.

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

29. Negociação das cotas (não auditado)

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/23	94,50
fev/23	91,89
mar/23	91,27
abr/23	94,29
mai/23	98,88
jun/23	106,59
jul/23	110,00
ago/23	111,80
set/23	113,55
out/23	110,72
nov/23	107,39
dez/23	113,56

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 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

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

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

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

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

(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. Hierarquia de valor justo

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

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

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará 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 2023 e 2022:

Ativos	2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Aplicações financeiras (nota 4)	72.140	-	-
Cotas de fundos de investimento (nota 7)	72.818	-	-
Participações em ações e/ou cotas (nota 8)	-	-	154.752
Propriedades para investimentos (nota 9.a)	-	-	1.176.955
Direito de superfície (nota 10)	-	-	98.568
Total do ativo	144.958	-	1.430.275

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

Ativos	2022		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Aplicações financeiras (nota 4)	8.559	-	-
Cotas de fundos de investimento (nota 7)	30.272	-	-
Participações em ações e/ou cotas (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	-	1.431.453

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 RSM Brasil 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. Demandas Judiciais

No exercício findo em 2023, de acordo com o parecer dos assessores legais, existem processos judiciais cíveis contra o Fundo, com classificação como perda possível no montante de R\$ 2.865(R\$ 1.755 em 2022).

36. Seguros (não auditado)

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

37. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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	2023	2022
FII Rio Bravo Renda Corporativa	1.695	1.338
FII Renda Educacional	4.216	2.571
FII Shopping Pateo Higienópolis	2.403	1.034
FII Rio Bravo Fundo de Fundos	12.011	13.605
Total	20.325	18.548

Durante o exercício de 2023 foram registrados no resultado o valor de R\$ 741 (R\$ 672 em 2022) em escrituração de cotas, R\$ 4.024 (R\$ 3.783 em 2022) em gestão e R\$ 2.665 (R\$ 2.525 em 2022) de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2023	2022
Taxa de administração	(191)	(198)
Taxa de escrituração de cotas	(66)	(60)
Taxa de gestão	(305)	(310)
Total	(562)	(568)

38. Eventos Subsequentes

Em fevereiro de 2024 foi publicado Fato Relevante informando aos cotistas e ao mercado em geral que foi assinada a escritura definitiva para aquisição do imóvel localizado na Alameda Gabriel Monteiro da Silva – São Paulo. A aquisição será feita de forma indireta via investimentos em cotas do FII SPGM, demonstrando o comprometimento da gestão com a rápida alocação dos recursos captados na 04ª emissão de cotas.