

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 2024

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 à Administradora 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 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações 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 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 11 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2024 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 11 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía R\$ 1.539.929 mil em propriedades para investimento (91,66% 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 notas explicativas.

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.

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, 28 de março de 2025.



Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1SP-302.257/O-5

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

**RSM**

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

Balanco Patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2024	% PL	2023	% PL	Passivo	Nota	2024	% PL	2023	% PL
Circulante		75.015	4,47%	90.327	6,57%	Circulante		129.360	7,70%	74.280	5,41%
Caixa e equivalentes de caixa	4	29.787	1,77%	72.145	5,25%	Taxa de Administração	22	717	0,04%	576	0,04%
Ativos Financeiros Imobiliários						Obrigações Fiscais a recolher		1.160	0,07%	1.160	0,08%
Contas a Receber de Aluguéis	5	18.524	1,10%	16.172	1,18%	Distribuições de resultados a pagar	18	14.753	0,88%	11.998	0,87%
Contas a Receber de Venda de Imóveis	6	22.815	1,36%	495	0,04%	Demais Valores a Pagar		2.478	0,15%	1.674	0,12%
Imposto de renda na fonte a compensar		1.316	0,08%	-	0,00%	Obrigações por aquisição de participações		15.565	0,93%	4.319	0,31%
Outros Valores	8	2.573	0,15%	1.515	0,11%	Obrigações por aquisição de imóveis	13	30.193	1,80%	69	0,01%
						Obrigações por aquisição de direitos de superfície	12	481	0,03%	481	0,04%
Não Circulante		1.907.722	113,56%	1.517.286	110,44%	Obrigações por repasses de aluguel	14	42.366	2,52%	32.382	2,36%
Ativos Financeiros Imobiliários		12.537	0,75%	14.193	1,03%	Provisão para encargos fiscais - ITBI	16	20.860	1,24%	20.860	1,52%
Contas a Receber de Aluguéis	5	5.765	0,34%	7.057	0,51%	Receita res sperata a apropriar	15	787	0,05%	761	0,06%
Outros Valores a Receber	8	5.714	0,34%	1.585	0,12%	Não Circulante		173.420	10,32%	159.446	11,61%
Depósitos judiciais		1.058	0,06%	1.051	0,08%	Receita res sperata a apropriar	15	10.625	0,63%	11.038	0,80%
Adiantamento para futura integralização de cotas	7	-	0,00%	4.500	0,33%	Demais valores a pagar		8	0,00%	7	0,00%
						Obrigações por repasses de aluguel	14	162.787	9,69%	148.401	10,80%
Investimento		1.895.185	112,81%	1.503.093	109,40%	Total passivo		302.780	18,02%	233.726	17,01%
Participações societárias		264.934	15,77%	227.570	16,56%	Patrimônio Líquido	17	1.679.957	100,00%	1.373.887	100,00%
Cotas de fundos de investimento	9	90.575	5,39%	72.818	5,30%	Cotas Integralizadas	17.b	1.650.048	98,22%	1.313.751	95,62%
Participações em empresas não listadas	10	174.359	10,38%	154.752	11,26%	Prejuízos acumulados		(24.677)	-1,47%	(12.411)	-0,90%
Propriedades para Investimento		1.539.929	91,66%	1.176.955	85,67%	Ajuste valor justo		54.586	3,25%	72.547	5,28%
Imóveis Acabados	11.a	1.539.929	91,66%	1.176.955	85,67%						
Intangível	12	90.322	5,38%	98.568	7,17%						
Total do Ativo		1.982.737	118,02%	1.607.613	117,01%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		1.982.737	118,02%	1.607.613	117,01%

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 2024 e 2023

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

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	140.632	143.857
Ajuste a Valor Justo	11.b	(17.961)	19.229
Despesas com manutenção e conservação		(434)	(126)
Receita com vendas de propriedades para investimento	19	74.800	28.975
Custos de propriedades para investimento vendidas	11.b / 19	(65.500)	(23.200)
Outras receitas com propriedades para investimento		10.217	389
Outras despesas com propriedades para investimento	20	(32.275)	(32.917)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		109.479	136.207
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Resultado de ajuste a valor patrimonial	10	19.607	9.845
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		19.607	9.845
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>		<u>129.086</u>	<u>146.052</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita financeira líquida	21	13.054	3.973
Perda/Ganho de capital por vendas de cotas de FII	26	991	8
Ajuste a valor de mercado de cotas de Fundo de Investimento		(7.069)	4.859
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	22	(8.870)	(7.593)
Demais Despesas administrativas	23	(503)	(92)
Despesas com Serviços de Terceiros	24	(2.452)	(2.551)
Despesas Tributárias	25	(30)	(269)
Lucro Líquido do Exercício		124.207	144.387
Quantidade de cotas em circulação		15.614.305	12.485.334
Lucro Líquido por cota - R\$		<u>7,95</u>	<u>11,56</u>

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

	<u>Nota</u>	<u>Cotas</u> <u>Integralizadas</u>	<u>Ajuste valor</u> <u>justo</u>	<u>Lucros</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
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	11.b	-	19.229	(19.229)	-
Distribuição de rendimento no exercício	18	-	-	(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
Lucro Líquido do exercício		-	-	124.207	124.207
Resultado ajuste valor justo do exercício	11.b	-	(17.961)	17.961	-
Distribuição de rendimento no exercício	18	-	-	(154.434)	(154.434)
Integralização de cotas		338.680	-	-	338.680
Gastos com colocação de cotas		(2.383)	-	-	(2.383)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		1.650.048	54.586	(24.677)	1.679.957

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		155.334	131.015
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		11.739	3.994
Recebimento líquido de resultados com ativos imobiliários		2.250	8
Recebimento de líquido por venda de propriedade para investimento		20.886	8.806
Pagamento de outras despesas das propriedades para investimento		(623)	(1.803)
Pagamento de Taxa de Administração		(8.729)	(7.598)
Pagamento com Serviços de Terceiros		(2.596)	(1.655)
Despesas com atualização de CCI/Cessão		(9.992)	(10.222)
Pagamentos de outras contas		<u>(174)</u>	<u>(1.000)</u>
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		<u>168.095</u>	<u>121.545</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Aquisição de Propriedades para Investimento		(78.519)	(1.410)
Pagamento de aquisição de cotas de Fundos de Investimento		(45.895)	(42.252)
Adiantamento para futura integralização de cotas		4.500	(4.500)
Recebimento de custo de propriedade para investimento vendida		31.594	23.974
Recebimento de amortização de cotas da participação em FII		437	681
Recebimento do custo por venda da participação em FII		<u>30.619</u>	<u>3.851</u>
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		<u>(57.264)</u>	<u>(19.656)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento de cotas integralizadas		873	98.775
Pagamento de gastos com emissão de cotas		(2.383)	(662)
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	18	<u>(151.679)</u>	<u>(136.666)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		<u>(153.189)</u>	<u>(38.553)</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>(42.358)</u>	<u>63.336</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Exercício	4	72.145	8.809
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Exercício	4	<u>29.787</u>	<u>72.145</u>

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$, 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 pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 Investimento 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 2024 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administradora em 28 de março de 2025 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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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).

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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (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 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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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. Equivalência patrimonial

O Fundo adota as normas contábeis de equivalência patrimonial para proporcionar uma visão clara e precisa da posição patrimonial da sociedade investida em uma data específica.

j. 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	2024	2023
Depósitos bancários à vista (a)	6	5
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	29.781	72.140
Total	29.787	72.145

(a) O montante de R\$ 6 (R\$ 5 em 2023) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras.

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

Descrição	2024	2023
Itaú Soberano Referenciado II	29.781	72.140
Total	29.781	72.140

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 compõe 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 2024 e 2023 estão representados por:

Descrição	2024	2023
Aluguéis a Receber – Agências	14.172	11.540
Aluguéis a Receber - Em atraso	2.697	3.064
Res sperata a receber (*)	7.420	8.625
Total	24.289	23.229
Curto Prazo	18.524	16.172
Longo Prazo	5.765	7.057

(*) Res Sperata referente ao Instrumento Particular de Cessão de Fundo de Comércio do Empreendedor 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 2024 foi reconhecido o montante R\$ 140.632 (R\$ 143.857 em 2023).

6. Contas a receber de venda de imóveis

Descrição	2024	2023
Pactual Imoveis S/S Ltda (a)	165	495
TF 65 Empreendimento Imobiliário Spe Ltda (b)	22.650	-
Total	22.815	495

- a) Em 27 de janeiro de 2023, conforme Escritura de Compra e Venda e Constituição de Alienação Fiduciária, ocorreu a venda do Terreno Campo Limpo entre o Fundo e Pactual Imóveis S/S Ltda, no valor total de R\$ 825, com R\$ 165 pagos no ato da venda e 04 parcelas de R\$ 165 com vencimento em 23 de julho de 2023, 23 de janeiro de 2024, 23 de julho de 2024 e 23 de janeiro de 2025, respectivamente.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

- b) Conforme Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel em 25 de abril de 2024, ocorreu a venda do imóvel situado na rua Haddock Lobo, nº 1573 na cidade de São Paulo/SP, entre o Fundo e TF 65 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, no valor total de R\$ 30.200, sendo pagos no dia 05 de agosto de 2024 o valor de R\$ 7.550 a título de entrada e o saldo de R\$ 22.650 a ser pago em três parcelas semestrais, iguais e consecutivas, cada uma no valor de R\$ 7.550, com vencimento da primeira no prazo de cento e oitenta dias contados da data do pagamento da entrada.

7. Adiantamento para futura integralização de cotas

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.

8. Outros valores

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 compõem os saldos de outros valores a receber:

Descrição	2024	2023
Outros valores a receber	2.154	1.493
Despesas Seguro a Apropriar	19	-
Despesas com Manutenção a Apropriar	3.767	-
Custos c/aquisição imóveis prop. invest a apropriar	-	22
Restaurante Nobu - Processo Judicial	1.585	1.585
Fundo Reserva Cessão de Créditos	762	-
Total	8.287	3.100
Curto Prazo	2.573	1.515
Longo Prazo	5.714	1.585

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

9. Cotas de Fundos de Investimento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as aplicações em cotas de Fundos de Investimento 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	2024	Quantidade de Cotas	2023
FII Renda Corporativa	10.529	1.322	10.529	1.695
FII Renda Educacional	42.313	4.213	28.638	4.216
Legatus Shoppings FII	85.460	9.401	86.212	9.138
FII Shopping Pátio Higienópolis	2.827	2.359	2.827	2.403
FII XP Exeter Desenvolvimento Logístico	3.943	2.851	3.943	2.851
FII Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade	2.800	199	2.300	211
FII Shopping A	-	-	369.652	40.293
FII Rio Bravo Fundo de Fundos	94.997	4.828	196.909	12.011
FII Tellus Rio Bravo Renda Logística	45.994	3.194	-	-
FII São Paulo Gabriel Monteiro	2.846.989	31.972	-	-
FII Capitânia Shoppings	3.363.352	30.236	-	-
Total		90.575		72.818

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

Descrição	Ticker	Segmento
FII Renda Corporativa	RCRB11	Lajes Corporativas
FII Renda Educacional	RBED11	Educacional
Legatus Shoppings FII	não listado	Shopping
FII Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	Shopping
FII XP Exeter Desenvolvimento Logístico	XPEX11	Logístico
FII Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade	RBHG11	Títulos e Valores Mobiliários
FII Rio Bravo Fundo de Fundos	RBFF11	Cotas de Fundos
FII Tellus Rio Bravo Renda Logística	TRBL11	Logístico
FII São Paulo Gabriel Monteiro	SPGM11	Desenvolvimento para Venda
FII Capitânia Shoppings	CPSH11	Shopping

10. Participações em empresas não listadas

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

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

A empresa possui em seu portfólio as seguintes propriedades:

	2024	2023
Unidade: GPA Tatuapé		
Endereço: Rua Serra de Japi nº 647	24.481	22.350
Cidade: São Paulo/SP		
Unidade: GPA Guarulhos		
Endereço: Avenida Salgado Filho, nº 1301	69.473	59.289
Cidade: Guarulhos/SP		
Unidade: GPA São Bernardo do Campo		
Endereço: Avenida Jorge Zarzur, nº 100	76.124	68.793
Cidade: São Bernardo do Campo/SP		
Total	170.078	150.432

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 nua-propriedade dos imóveis acima em caráter irrevogável e irretroatável, 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.

Em dezembro de 2024 foi realizado o ajuste a valor patrimonial positivo no valor de R\$ 19.607 (R\$ 9.845 em 2023), conforme Balancete do Renda Varejo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Movimentação:

Descrição	2024	2023
Saldo Inicial	154.752	144.907
Ajuste a valor patrimonial	19.607	9.845
Total	174.359	154.752

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

11. Propriedades para investimento

a) Relação dos imóveis – acabados:

Item	Descrição	2024 R\$	2023 R\$
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 m²	5.950	6.600
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 m²	25.450	24.950
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 m²	13.150	12.700
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 m²	18.500	19.050
5	Imóvel: Agência 0231 - 14 Bis (*) Endereço: Av Marechal Câmara, nº160-Lojas A, B e C e sobrelojas 211 a 224 - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.900,31 m²	25.450	24.950
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 m²	10.800	11.450
7	Imóvel: Agência 0202- Bandeira (*) Endereço: Rua Mariz e Barros, nº 79 (loja) - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro	6.250	7.900

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Metragem: Área construída: 1.339,00 m²; Área do terreno: 935,40 m²

8	Imóvel: Agência 4071 - Capão Redondo		
	Endereço: Estrada de Itaperica, nº 3.429 - São Paulo	-	11.600
	Cidade: São Paulo		
	Metragem: Área construída: 1.448,48 m ²		
9	Imóvel: Agência 0657 - Jardim da Saúde (*)		
	Endereço: Av. do Cursino, nº 1.348 - São Paulo	6.500	8.550
	Cidade: São Paulo		
	Metragem: Área construída: 1.833,14 m ²		
10	Imóvel: Agência 0253 - Senador Queirós		
	Endereço: Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111	13.050	13.450
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 1.446,96 m ²		
11	Imóvel: Agência 0221 - Meier		
	Endereço: Rua Dias da Cruz, nº 28 - A (loja)	10.850	11.350
	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Metragem: Área construída: 1.483,53 m ²		
12	Imóvel: Agência 1624 - Av. Chile		
	Endereço: Av. República do Chile, nº 230, loja nº 101 e 201	16.900	17.100
	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Metragem: Área construída: 1.139,67 m ²		
13	Imóvel: Via Anchieta		
	Endereço: Via Anchieta, nº 1.558	5.500	6.100
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 1.785,00 m ²		
14	Imóvel: Agência 1654 - Planalto Paulista (*)		
	Endereço: Av. Indianópolis, nº 2.125	8.250	8.000
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 1.299,00 m ²		
15	Imóvel: Agência 0267 - Santa Cecília		
	Endereço: Rua das Palmeiras, nº 233 - loja	8.150	8.850
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 1.205,86 m ²		
16	Imóvel: Agência 1231 - Barra Funda	7.550	7.550

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Endereço: Av. Rio Branco, nº 1.675 - Loja		
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 1.293,02 m ²		
	Imóvel: Agência 1598 - Guarapiranga (*)		
17	Endereço: Av. de Pinedo, nº 228	7.050	8.300
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 1.312,18 m ²		
	Imóvel: Agência 4049 - Pirituba (*)		
18	Endereço: Rua Guerino Giovani Leardini, nº 63/64	6.950	6.750
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 1.368,00 m ²		
	Imóvel: Agência 1368 - Imirim		
19	Endereço: Av. Imirim, nº 1271	-	6.700
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 1.384,34 ²		
	Imóvel: Agência 4031 - Guaianases (*)		
20	Endereço: Rua Salvador Gianetti, nº 436	9.250	9.350
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 2.475,10 ²		
	Imóvel: Ag Av. Pres. Wilson		
21	Endereço: Av. Rio Branco, 311-B	7.700	9.450
	Cidade: Rio de Janeiro/RJ		
	Metragem: Área Construída: 713,62 m ²		
	Imóvel: Agência Vila Mascote		
22	Endereço: Av. Santa Catarina, s/n	6.050	4.550
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 753,36 m ²		
	Imóvel: Agência Parque Maria Helena		
23	Endereço: Rua Coronel Souza Franco, 115	4.200	3.000
	Cidade: Suzano - SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 581,00 m ²		
	Imóvel: Agência Osasco		
24	Endereço: Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371	3.300	2.600
	Cidade: Osasco/SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 804,00 m 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Imóvel: Agência Cipó - Guaçu		
25	Endereço: R. Sesefredo Klein Doll, 12	2.450	1.650
	Cidade: Embu-Guaçu/SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 551,00 m²		
	Imóvel: Agência Paes Leme		
26	Endereço: R. Paes Leme, 250 e 258	7.550	8.250
	Cidade: São Paulo/SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 903,60 m²		
	Imóvel: Agência Rua dos Italianos		
27	Endereço: R. dos Italianos, 609 621 623	5.600	4.750
	Cidade: São Paulo/SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 520,50 m²		
	Imóvel: Agência Itaquera		
28	Endereço: Av. Mateo Bei, 415	4.450	3.600
	Cidade: Itaquera/SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 912,00 m²		
	Imóvel: Agência São Miguel Paulista		
29	Endereço: Estrada do Imperador, sem nº	7.450	13.150
	Cidade: São Miguel Paulista/SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 1.024,80 m²		
	Imóvel: Agência Jaguará		
30	Endereço: Estrada de Taipas, nº 01	4.550	3.600
	Cidade: Jardim São João, Distrito de Jaguará/SP		
	Imóvel: Agência Caixa São Mateus		
31	Endereço: Av. Maria Luiza Americano, nº 1688 e 1968	-	3.400
	Cidade: Jardim São João, Distrito de Jaguará/SP		
	Imóvel: Agência Estrada do Rio A		
32	Endereço: Av. 1.500	5.900	6.450
	Cidade: Rio Claro/SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 542,70 m²		
	Imóvel: Agência Leblon		
33	Endereço: Afrânio de Melo Franco, 131	20.450	21.350
	Cidade: Rio de Janeiro/RJ		
	Metragem: Área Construída 917,44m2		
34	Imóvel: Pátio do Colégio	9.150	9.800

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Endereço: Lago Pátio do Colégio I Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 676,00 m²		
35	Imóvel: Ag. Pedro Vicente Endereço: Rua Pedro Vicente, 222 Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 814,20 m²	8.050	8.450
36	Imóvel: Ed. Milan Endereço: Av. Paulista, 1227 e Rua Pamplona, 689, 697 e 715 Cidade: São Paulo/SP Metragem: Loja 01 851,24m2, Loja 02 1.034,45m2 e Loja 03 665,20m2	106.150	103.600
37	Imóvel: Av. Haddock Endereço: Av. Haddock Lobo, 1573 - Jardins Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída 1.365m2	-	26.500
38	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 m2	4.655	4.655
39	Imóvel: GPA Campinas Endereço: Av. Barão de Itapurã, 2233 Cidade: Campinas/SP Metragem: 3.167 m²	16.200	15.850
40	Imóvel: GPA Brasília (*) Endereço: Quadra EQ 406/407 Sul Cidade: Brasília/DF Metragem: 2.601 m²	13.150	12.950
41	Imóvel: GPA Guarujá Endereço: Estrada Pernambuco, 500 Cidade: Guarujá/SP Metragem: 2.780 m²	14.550	13.950
42	Imóvel: GPA Recife Endereço: Rua Desembargador Goes Cavalcanti, 261 Cidade: Recife/PE Metragem: 4.583 m²	18.050	17.750

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

43	Imóvel: GPA São Bernardo Endereço: Rua Santa Filomena, 677, 687 e 697 Cidade: São Bernardo do Campo/SP Metragem: 2.365 m ²	13.400	12.350
44	Imóvel: GPA São Paulo Endereço: Av. Padre José dos Santos, 872 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 3.793 m ²	27.000	24.300
45	Imóvel: Ag. Jundiaí - Santander Endereço: Rua Barão de Jundiaí, 884 Cidade: Jundiaí/SP Metragem: 6.438,52 m ²	57.550	53.000
46	Imóvel: Ag. Avenida Paulista - Santander Endereço: Av. Paulista, 436 Cidade: Bela Vista/SP Metragem: 2.857,24 m ²	70.500	72.000
47	Imóvel: Ag. Santo André - Santander Endereço: Rua Senador Flaquer, 305 Cidade: Santo André/SP Metragem: 6.242,43 m ²	38.350	38.500
48	Imóvel: Ag. Belo Horizonte - Santander (*) Endereço: Av. João Pinheiro, 500 Cidade: Belo Horizonte/MG Metragem: 4.193,00 m ²	26.500	26.100
49	Imóvel: Ag. Olivetti - Paulista - Santander Endereço: Av. Paulista, 447 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 1.010,00 m ²	25.600	25.150
50	Imóvel: Ag. Av. Liberdade - Santander Endereço: Av. Liberdade, 151 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 5.001,70 m ²	41.000	41.200
51	Imóvel: Ag. Berrini - Santander Endereço: Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1.307 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 1.873,73 m ²	9.350	15.150
52	Imóvel: Ag. Mauá - Santander Endereço: Praça Visconde de Mauá, 20 Cidade: Santos/SP	16.400	17.350

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Metragem: 4.505,00 m²

53	Imóvel: Ag. Praça Pio X - Santander Endereço: Praça Pio X, 78/78A Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: 1.964,00 m ²	15.550	15.600
54	Imóvel: Ag. Ouvidor - Santander Endereço: Avenida Rio Branco, 115 Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: 2.140,00 m ²	31.750	32.300
55	Imóvel: Ag. Rio Centro - Santander Endereço: Rua Quitanda, 70 Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: 2.034,00 m ²	12.700	12.550
56	Imóvel: Ag. Praça Tiradentes - Santander Endereço: Praça Tiradentes, 85 Cidade: Belo Horizonte/MG Metragem: 2.146,00 m ²	-	17.300
57	Imóvel: Ag. Pedro I - Santander Endereço: Rua Pedro Primeiro, 373 Cidade: Fortaleza/CE Metragem: 2.511,00 m ²	11.800	12.200
58	Imóvel: Ag. Duque de Caxias - Santander Endereço: Rua Duque de Caxias, 200 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 2.107,31 m ²	14.700	16.300
59	Imóvel: Ag. Floriano Peixoto – Santander (*) Endereço: Rua Floriano Peixoto, 915 16.961 Cidade: Fortaleza/CE Metragem: 2.220,00 m ²	11.800	15.450
60	Imóvel: Ag. Nova Paulista - Santander Endereço: Av. Paulista, 726 - 3º andar Cidade: São Paulo/SP Metragem: 693,32 m ²	4.950	4.800
61	Imóvel: Ag. Volta Redonda - Santander Endereço: Rua Catorze, 158/164 e Rua Doze, 239 Cidade: Volta Redonda/RJ Metragem: 2.920,00 m ²	11.450	12.000
62	Imóvel: Ag. Monsenhor Celso - Santander	14.600	15.850

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Endereço: Rua Monsenhor Celso, 154 e Rua Marechal Deodoro, 195

Cidade: Curitiba/PR

Metragem: 2.182,85 m²

63	Imóvel: Ag. Candelária - Santander Endereço: Rua Buenos Aires, 48/48-A Cidade: Candelária/RJ Metragem: 1.040,00 m ²	11.900	13.800
64	Imóvel: Ag. Porto Alegre – Santander (*) Endereço: Rua Sete de Setembro, 1.100 Cidade: Porto Alegre/RS Metragem: 2.106,79 m ²	11.250	11.350
65	Imóvel: Ag. Recife - Santander Endereço: Rua do Imperador Pedro II, 255 Cidade: Recife/PE Metragem: 2.356,94 m ²	9.600	9.900
66	Imóvel: Ag. Marechal Deodoro - Santander Endereço: Rua Marechal Deodoro, 460 Cidade: São Bernardo do Campo/SP Metragem: 1.524,32 m ²	8.150	8.600
67	Imóvel: Ag. Monções - Santander Endereço: Av. Santo Amaro, 3.330 Cidade: Itaim/SP Metragem: 930,00 m ²	6.600	6.550
68	Imóvel: Ag. São Mateus - Santander Endereço: Av. Mateo Bei, 3.286 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 2.059,00 m ²	20.750	21.150
69	Imóvel: Ag. São Gonçalo/Centro - Santander Endereço: Rua Dr. Feliciano Sodré, 111 11.847 Cidade: São Gonçalo/RJ Metragem: 951,00 m ²	6.700	6.800
70	Imóvel: Ag. São Gonçalo/Alcântara - Santander Endereço: Rua São João de Almeida, 72 Cidade: São Gonçalo/RJ Metragem: 1.089,00 m ²	9.250	9.300
71	Imóvel: GPA Rebouças Endereço: Rua Alves Guimarães, nº 50 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 2.935 m ²	16.400	15.200

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

72	Imóvel: Agência Endereço: Rua Oscar Freire, nº 585 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 2.082,94 m²	65.100	64.300
73	Imóvel: Prédio Endereço: Av Rui Barbosa, 205 Matrícula 79.048 Cidade: Assis - SP	13.066	-
74	Imóvel: Prédio Endereço: Av República Argentina, 4060 e 4044 Matrícula 90.018 e 83.153 Cidade: Curitiba - PR	11.598	-
75	Imóvel: Prédio Endereço: Rua Major Claudiano, 1800 Matrícula 119.053 Cidade: França - SP	27.753	-
76	Imóvel: Prédio Endereço: Rua Sete, 825 Matrícula 7.309 Cidade: Santa Fé do Sul - SP	5.776	-
77	Imóvel: Terreno Endereço: Av São Luís Rei de França, 32 Cidade: São Luiz - MA	12.164	-
78	Imóvel: Terreno / Edifício Endereço: Av São Luis Rei de França, 32 Matrícula 5.029 São Luiz - MA	67.037	-
79	Imóvel: Prédio e terreno Endereço: Av Beira Rio, 3001 Mátrículas 39.808 e 39.806 Cidade: Cuiabá - MG	48.858	-
80	Imóvel: Prédio e terreno Endereço: Rua Timbiras, 1.375 Cidade: Belo Horizonte - MG	30.904	-
81	Imóvel: Bloco B	59.407	-

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Endereço: Av Pres Juscelino Kubitscheck, 247

Cidade: Betim - MG

Imóvel: Bloco A

82 **Endereço:** Av Pres Juscelino Kubitscheck, 247

Cidade: Betim - MG

44.031

-

Imóvel: Prédio

83 **Endereço:** Rua da Consolação, 2.320 e 2.322

Cidade: São Paulo - SP

5.107

-

Imóvel: Prédio e terreno (*)

84 **Endereço:** Av Dr. Rudge Ramos, 1.501

Cidade: São Bernardo do Campo - SP

76.500

-

Imóvel: Prédio e Terreno

85 **Endereço:** Avenida Senador Fláquer, 456

Cidade: Santo André - SP

41.923

-

1.539.929

1.176.955

(*) Atualmente 15 imóveis do Fundo possuem pendências para regularização registral e sua transferência para o nome do Fundo, sendo 9 imóveis locados para a Caixa, 3 locados para o Banco Santander, 1 locado para o GPA e 1 locado para Kroton. As regularizações estão dentro dos prazos contratuais e as informações são divulgadas aos cotistas por meio de relatórios. 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 imóveis são contabilizados inicialmente pelo valor de construção/aquisição e posteriormente avaliados a valor justo.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

b) Movimentação:

Descrição	2024	2023
Saldo em 1º de janeiro	1.176.955	1.180.055
Aquisições	108.628	871
Aquisições via integralização *	337.807	-
Baixa Custo Imóvel vendido**	(65.500)	(23.200)
Ajuste a Valor Justo	(17.961)	19.229
Saldo em 31 de dezembro	<u>1.539.929</u>	<u>1.176.955</u>

* As aquisições no valor de R\$ 337.807, ocorreram através da integralização de 147.820 cotas de Best Center, no valor total de R\$ 16.000 e 2.973.089 cotas do FII Renda Educacional, no valor total de R\$ 321.807, referente a quinta emissão de cotas.

** O custo reconhecido na venda dos imóveis foi de R\$ 65.500 (R\$ 23.200 em 2023) de acordo com a última avaliação reconhecida em dezembro de 2023.

O custo dos imóveis vendidos é composto por R\$ 52.866 (R\$ 23.446 em 2023) de custo de aquisição e R\$ 12.634 de valor do ajuste a valor justo em 2024 (R\$ 246 negativo em 2023) ajuste este que no encerramento do exercício foi 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 2024 (dezembro de 2023 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

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 2023) 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 2023) então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

12. 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:

	2024	2023
Unidade: GPA Tatuapé		
Endereço: Rua Serra de Japi nº 647	14.018	15.300
Cidade: São Paulo/SP		
Vigência do direito: até 23 de dezembro de 2035		
Unidade: GPA Guarulhos		
Endereço: Avenida Salgado Filho, nº 1301	36.526	39.861
Cidade: Guarulhos/SP		
Vigência do direito: até 23 de dezembro de 2035		
Unidade: GPA São Bernardo do Campo		
Endereço: Avenida Jorge Zarzur, nº 100	39.778	43.407
Cidade: São Bernardo do Campo/SP		
Vigência do direito: até 23 de dezembro de 2035		
Total	90.322	98.568

Movimentação do exercício:

Movimentação	2024	2023
Saldo inicial	98.568	106.791
Amortizações no exercício	(8.246)	(8.223)
	90.322	98.568

Os valores serão amortizados linearmente pelo prazo de 15 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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

13. Obrigações por Aquisição de Imóveis

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo a pagar referente às obrigações por aquisição de imóveis pode ser assim demonstrado:

Descrição	2024	2023
Companhia Brasileira de Distribuição (a)	69	69
Best Center SLB Empreendimentos e Participações Ltda (b)	29.608	-
Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV (c)	516	-
Total	30.193	69

- a) 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.

O Fundo possui em 31 de dezembro de 2024 um saldo a pagar de R\$ 69 (R\$ 69 em 2023).

- b) Em 07 de outubro de 2024, o Fundo adquiriu 05 imóveis de Best Center SLB Empreendimentos e Participações S/A, pelo valor total de R\$ 68.530, nas seguintes condições:

1. R\$ 22.922 pagos em 09 de outubro de 2024, correspondente a primeira parcela.
2. R\$ 16.000 via integralização de 147.820 cotas ao valor de R\$ 108,24 por cota.
3. R\$ 4.561 correspondente a terceira parcela, a ser pago em até seis meses, após o pagamento da primeira parcela, corrigido pelo IPCA/IBGE.
4. R\$ 25.047 correspondente a quarta parcela, a ser pago até doze meses do pagamento da primeira parcela, sendo que R\$ 20.000 corrigidos pelo IPCA/IBGE e R\$ 5.047 corrigidos pelo CDI.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui um saldo a pagar de R\$ 29.608.

- c) Em 21 de outubro de 2022, o FII Renda Educacional adquiriu um prédio da Av. Dr. Rudge Ramos, nº 1501 em São Bernardo do Campos/SP pelo valor total de R\$ 74.498. Em 14 de outubro de 2024 havia um saldo a pagar de R\$ 516, saldo este que foi transferido ao FII Renda Varejo, com aquisição do imóvel.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

14. Obrigações por repasses de aluguel

Descrição	2024	2023
Grupo GPA - CRI 345 (a)	68.634	76.674
Grupo GPA - CRI 346 (b)	102.486	104.109
Santo André Kroton - CRI 372 (c)	11.895	-
São Bernardo do Campo Kroton - CRI 81 (d)	22.138	-
Total	205.153	180.783
Curto Prazo	42.366	32.382
Longo Prazo	162.787	148.401

- a) 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. A remuneração pela alavancagem é de IPCA + 5,3% a.a.
- b) 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 Rebouças, Tatuapé e São José dos Campos lastrearam a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 346ª série, no valor de R\$ 98.161. A remuneração pela alavancagem é de IPCA + 5,6% a.a.
- c) Conforme Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças assinado entre o FII Renda Educacional e a True Securitizadora S.A. em 12 de abril de 2021, o Fundo cedeu os créditos imobiliários decorrentes de contratos de locações dos imóveis de Santo André/SP, que lastrearam a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 372ª série, no valor de R\$ 19.640. A remuneração pela alavancagem é de IPCA + 6% a.a.
- d) Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Fiduciários assinado entre o FII Renda Educacional e o Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV em 19 de outubro de 2022, os créditos imobiliários decorrentes de contratos de locações do imóvel de São Bernardo do Campo/SP, que lastreia a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 81ª série, no valor de R\$ 33.162. A remuneração pela alavancagem é de IPCA + 4,48% a.a.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Em 07 de outubro de 2024, conforme Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis, sob Condições Precedentes e Outras Avenças entre o Fundo e o FII Renda Educacional, no item 3.1.1 o vendedor transferiu ao comprador o saldo das dívidas garantidas pelas alienações fiduciárias no valor de R\$ 12.972 do CRI 372 e R\$ 23.164 do CRI 81.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve amortizações no valor de R\$ 20.223 (R\$ 17.148 em 2023), o reconhecimento de R\$ 8.401 (R\$ 12.538 em 2023) de variação monetária.

15. Receita de Res Sperata a apropriar

O Fundo, como titular de direitos aquisitivos sobre os imóveis 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 Fundo de Comercio 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 2024 e 2023 os valores a serem apropriados estão assim demonstrados:

Descrição	2024	2023
Valor a apropriar - Curto Prazo	787	761
Valor a apropriar - Longo Prazo	10.625	11.038
Total	11.412	11.799

16. Provisão para encargos fiscais – ITBI

Descrição	2024	2023
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

17. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2024 com um Patrimônio Líquido de R\$ 1.679.757 (R\$ 1.373.887 em 2023) composto por:

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024 está representado por 15.614.305 cotas (12.485.334 em 2023) subscritas e integralizadas no total de R\$ 1.696.444 (R\$ 1.357.764 em 2023). Conforme demonstrado no item C, houve gastos com as colocações destas cotas no valor de R\$ 46.396 até 31 de dezembro de 2024 (R\$ 44.013 em 2023), totalizando R\$ 1.650.048 (R\$ 1.313.751 em 2023) de cotas integralizadas.

b) Séries de cotas do Fundo

Posição de cotas emitidas pelo Fundo na posição em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

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
5ª emissão	3.128.971	338.680
	15.614.305	1.696.444
Gastos com colocações de cotas		(46.396)
Líquido das cotas integralizadas		1.650.048

c) Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 3.128.971 (897.135 em 2023) cotas em 2024 no montante de R\$ 2.383 (R\$ 661 em 2023), totalizando assim R\$ 46.396. Esses gastos compreendem:

- 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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

18. 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

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Base de cálculo

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

Descrição	2024	2023
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	220.742	196.423
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(96.535)	(52.036)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência:	124.207	144.387
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(41.252)	(50.864)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	60.796	24.603
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	16.685	23.988
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(3.841)	(4.116)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	156.594	137.998
Resultado mínimo a distribuir (95%)	148.764	131.098
	2024	2023
Rendimento distribuído no exercício	154.434	136.161
Saldo de rendimentos a pagar	11.998	12.503
Pagamento de rendimentos	(151.679)	(136.666)
Saldo de rendimentos a pagar	14.753	11.998
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	98,62%	98,67%

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.

19. Receita de Venda de Propriedades para Investimento

O Fundo no exercício de 2024 efetuou a venda da sua participação nas propriedades para Investimento, no valor total de R\$ 74.800 (R\$ 28.975 em 2023). O valor contábil total dos custos contábeis no exercício findo em 2024 foi de R\$ 65.500 (R\$ 23.200 em 2023), gerando um Resultado Líquido de R\$ 9.300 (R\$ 5.775 em 2023).

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Descrição	2024		Resultado Líquido
	Receita	Custo	
Agência Tiradentes - BH	18.500	(17.300)	1.200
Agência Capão Redondo - SP	11.600	(11.600)	-
Agência São Mateus - SP	6.000	(3.400)	2.600
Agência Imirim - SP	8.500	(6.700)	1.800
Agência Haddock - SP	30.200	(26.500)	3.700
Total	74.800	(65.500)	9.300

Descrição	2023		Resultado Líquido
	Receita	Custo	
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

20. Outras despesas com propriedades para investimento

Descrição	2024	2023
Amortizações	(8.246)	(8.223)
Comissões sobre locações	(269)	-
Consumo de água	(9)	-
Despesas de condomínio	(1.225)	(315)
Despesas com IPTU	(961)	(718)
Energia Elétrica	(37)	-
Seguros	(26)	(35)
Serviços de Vigilância	(223)	-
Serviços de terceiros	(654)	(180)
Taxa de administração de aluguéis	(668)	(541)
Despesas legais e judiciais	(142)	(6)
Impostos e Taxas	(3)	-
Outras despesas	(3)	(17)
Comissões sobre Vendas	(1.573)	(122)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Variação monetária passiva	(8.425)	(12.538)
Juros sobre Securitização	(9.811)	(10.222)
Total	(32.275)	(32.917)

21. Receita líquida financeira

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo recebeu os seguintes rendimentos com aplicações:

Descrição	2024	2023
Rendimento de aplicação financeira	5.836	1.207
Rendimento de fundos de investimento imobiliários	7.208	2.766
Rendimento de aplicação financeira FRT	10	-
Total	13.054	3.973

22. 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 2024 a taxa de administração totalizou R\$ 8.870 (R\$ 7.593 em 2023) e representou 0,63 % (0,60% em 2023) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 717 (R\$ 576 em 2023).

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

23. Demais despesas Administrativas

Descrição	2024	2023
Condução e Transporte	(4)	-
Correios	(1)	(1)
Despesas Bancárias	(14)	(3)
Despesas Legais e Judiciais	(58)	(1)
Serviços de tele-entrega	(1)	(1)
Viagens e Hospedagens	(21)	(28)
Despesas Reuniões e Eventos	(6)	(4)
Outras despesas	(22)	(4)
Publicidade e Propaganda	(135)	(11)
Despesas cartorárias	(241)	(39)
Total	(503)	(92)

24. Despesas com Serviços de Terceiros

Descrição	2024	2023
Honorários com avaliações	(200)	(827)
Honorários pessoas jurídicas	(473)	(453)
Honorários advocatícios	(789)	(503)
Taxa Anbima	(6)	(6)
Taxa Bovespa	(13)	(12)
Taxa CETIP	(184)	(174)
Taxa de Custódia	(373)	(358)
Taxa de Escrituração	(357)	(167)
Taxa de Fiscalização CVM	(57)	(51)
Total	(2.452)	(2.551)

25. Despesas Tributárias

Descrição	2024	2023
Imposto de Renda não compensável	-	(267)
Imposto de Renda sobre Ganho de Capital	-	(2)
Impostos e Taxas	(13)	-
Provisão Causas Cíveis	(17)	-
Total	(30)	(269)

26. Perda/Ganho de capital por vendas de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

Durante o exercício de 2024 e 2023 o Fundo efetuou a venda de diversos ativos financeiros principalmente cotas de fundos de investimento conforme demonstrado abaixo:

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Descrição	2024	2023
Receita com venda de cotas de FII	32.869	3.858
Custo com venda de cotas de FII	(31.878)	(3.850)
Perda/Ganho de capital por vendas de cotas de FII	<u>991</u>	<u>8</u>

27. 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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.
- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

28. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

29. Rentabilidade do Fundo

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

Exercícios	Valor Patrimonial da cota no início do período	Valor Patrimonial da cota no final do período	Rentabilidade patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
31/12/2023	109,3825	110,0400	0,6011%	10,7682%	11,3694%
31/12/2024	110,0400	107,5909	-2,2257%	11,0997%	8,8740%

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

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

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

30. 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/24	112,75
fev/24	113,20
mar/24	113,23
abr/24	112,18
mai/24	110,65
jun/24	108,99
jul/24	106,36
ago/24	107,99
set/24	101,89
out/24	99,40
nov/24	94,86
dez/24	89,00

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

31. 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.

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:

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

- 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.

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.

32. 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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 nº 04, 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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

33. 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 2024 e 2023:

Ativos	2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Aplicações financeiras (nota 4)	29.781	-	-
Cotas de fundos de investimento (nota 8)	90.575	-	-
Participações em ações e/ou cotas (nota 9)			174.359
Propriedades para investimentos (nota 10.a)	-	-	1.539.929
Direito de superfície (nota 11)	-	-	90.322
Total do ativo	120.356	-	1.804.610

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 8)	72.818	-	-
Participações em ações e/ou quotas (nota 9)			154.752
Propriedades para investimentos (nota 10.a)	-	-	1.176.955
Direito de superfície (nota 11)	-	-	98.568
Total do ativo	144.958	-	1.430.275

34. 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.

35. 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.

36. Demandas Judiciais

No exercício findo em 2024, de acordo com o parecer dos assessores legais, existem processos judiciais cíveis contra o Fundo, com classificação como perda provável no montante de R\$ 18 e como perda possível no montante de R\$ 4.123 (R\$ 2.865 em 2023).

37. 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

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

38. Transações com partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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	2024	2023
FII Rio Bravo Renda Corporativa	1.322	1.695
FII Renda Educacional	4.213	4.216
FII Shopping Pateo Higienópolis	2.359	2.403
FII Rio Bravo Fundo de Fundos	4.828	12.011
FII Tellus Renda Logística	3.194	-
Total	15.916	20.325

Durante o exercício de 2024 foram registrados no resultado o valor de R\$ 968 (R\$ 741 em 2023) em escrituração de cotas, R\$ 4.701 (R\$ 4.024 em 2023) em gestão e R\$ 3.038 (R\$ 2.665 em 2023) de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2024	2023
Taxa de administração	(236)	(191)
Taxa de escrituração de cotas	(87)	(66)
Taxa de gestão	(380)	(305)
Total	(703)	(562)

39. Eventos Subsequentes

O Fundo publicou Fato Relevante no dia 07 de fevereiro de 2025, informando que recebeu do Banco Santander (Brasil) S.A. notificação de forma definitiva e antecipada, a sua intenção de finalizar as operações de 4 contratos de locação firmados com o Fundo, com datas de entrega dos imóveis em junho de 2025. Não há qualquer impacto negativo nas receitas imobiliárias e distribuição do Fundo de forma imediata e durante todo o primeiro semestre de 2025. Os contratos de locação continuam com plena vigência até junho de 2025.