

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora do

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
("Administradora do Fundo")

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

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

Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada ao valor justo no montante de R\$ 74.070 mil, que representava 45,39%% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 6a às demonstrações contábeis. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas para teste amostral de existência da unidade e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 6a às demonstrações contábeis.

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

Determinação do custo de propriedades para investimento em construção

Conforme nota explicativa nº 6d, o Fundo possuía propriedade para investimento em construção no montante de R\$ 112.316 mil, que representava 68,83% do seu patrimônio líquido. Conforme nota explicativa nº6d, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Administradora do Fundo considera o valor de custo para a propriedade para investimento em construção, em função de não ser possível mensurar o valor justo de maneira confiável. A determinação do custo foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse montante em relação ao patrimônio líquido do Fundo.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a análise dos instrumentos particulares de compromisso de compra e venda que fundamentam o custo, a verificação dos registros efetuados contábeis, análise da movimentação ocorrida no exercício do saldo das propriedades para investimento em construção, vistoria digital e verificação das matrículas. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas na nota explicativa nº6d, anteriormente mencionada.

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

Obrigações por aquisição de imóveis

Conforme nota explicativa nº 7, o Fundo possuía obrigações por aquisição de imóveis no montante de R\$ 26.565 mil, que representava 16,28% do seu patrimônio líquido. Consideramos um dos principais assuntos de auditoria devido a magnitude dos valores envolvidos, assim como pelo fato de o Fundo utilizar esses recursos para o financiamento da construção das propriedades para investimento.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento do processo, a análise dos instrumentos particulares de compromisso de compra e venda que deram origem às obrigações, a verificação dos registros efetuados, a conferência da liquidação financeira e o recálculo do saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas na nota explicativa nº 7, anteriormente mencionada.

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

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 9 às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações contábeis

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

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

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP034519/O



Gilberto Bizerá De Souza
Contador CRC RJ076328/O

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2022	% PL	2021	% PL	Passivo	Nota	2022	% PL	2021	% PL
Circulante		4.382	2,69%	11.979	9,23%	Circulante		1.151	0,71%	29.755	22,92%
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.079	2,50%	11.881	9,15%	Taxa de administração a pagar	11	135	0,08%	193	0,15%
Ativos Financeiros Imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços		60	0,04%	50	0,04%
Contas a Receber de Aluguéis	5	298	0,18%	89	0,07%	Distribuição de resultados a pagar	9	833	0,51%	584	0,45%
Outros valores a receber		5	0,00%	9	0,01%	Obrigações por aquisição de imóveis	7	123	0,08%	28.928	22,28%
Não Circulante		186.386	114,22%	169.826	130,79%	Não Circulante		26.442	16,20%	22.205	17,10%
Investimento		186.386	114,22%	169.826	130,79%	Obrigações por aquisição de imóveis	7	26.442	16,20%	22.205	17,10%
Propriedades para Investimento		186.386	114,22%	169.826	130,79%	Patrimônio Líquido	8	163.175	100,00%	129.845	100,00%
Imóveis acabados	6.a	74.070	45,39%	23.900	18,41%	Cotas Integralizadas		150.950	92,51%	125.742	96,84%
Imóveis em construção	6.d	112.316	68,83%	145.926	112,38%	Resultados acumulados		12.225	7,49%	4.103	3,16%
Total do Ativo		190.768	116,91%	181.805	140,02%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		190.768	116,91%	181.805	140,02%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos resultados

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

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

	Nota	2022	2021
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	2.425	654
Demais receitas - renda Garantida	10	7.835	5.781
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento		(173)	4
Ajuste a Valor Justo	6.b	7.781	4.225
		<u>17.868</u>	<u>10.664</u>
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento			
		<u>17.868</u>	<u>10.664</u>
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias			
		<u>17.868</u>	<u>10.664</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	745	877
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	11	(1.456)	(1.121)
Despesa administrativas		(11)	(20)
Despesas com serviços de terceiros	12	(251)	(369)
Despesas tributárias		(190)	(194)
		<u>16.705</u>	<u>9.837</u>
Lucro Líquido do exercício			
		<u>16.705</u>	<u>9.837</u>
Quantidade de cotas em circulação		1.734.299	1.389.471
		<u>9,63</u>	<u>7,08</u>
Lucro Líquido por cota - R\$			
		<u>9,63</u>	<u>7,08</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020		100.734	(12)	100.722
Integralização de cotas	8.a	25.486	-	25.486
Gastos com colocação de cotas	8.a	(478)	-	(478)
Resultado do exercício		-	9.837	9.837
Distribuição de resultado no exercício	9	-	(5.722)	(5.722)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		125.742	4.103	129.845
Integralização de cotas	8.a	25.248	-	25.248
Gastos com colocação de cotas	8.a	(40)	-	(40)
Resultado do exercício		-	16.705	16.705
Distribuição de resultado no exercício	9	-	(8.583)	(8.583)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		150.950	12.225	163.175

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos fluxos de caixa do período - método direto
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Nota	2022	2021	EM REAIS OCULTAR R\$
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais				
Recebimento renda garantida	10	7.835	5.781	7.835.116,75
Recebimento de Aluguéis		2.216	565	2.215.554,05
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		749	895	749.121,11
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(59)	-	(58.133,30)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(241)	(335)	(240.996,02)
Otras Receitas (despesas) com propriedades para investimento		(114)	3	(114.295,93)
Pagamento de Taxa de Administração		(1.514)	(884)	(1.514.063,06)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(201)	(214)	(200.583,48)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		<u>8.671</u>	<u>5.811</u>	<u>8.671.720,12</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimenmto				
Obrigações por aquisição de imóveis		(24.568)	(44.478)	(24.568.369,17)
Pagamento por benfeitorias de imóveis		(8.779)	(6.684)	(8.778.320,65)
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos		<u>(33.347)</u>	<u>(51.162)</u>	<u>(33.346.689,82)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento				
Recebimento de integralização de cotas		25.248	25.486	25.248.306,16
Pagamento de gastos com colocação de cotas		(40)	(478)	(40.950,00)
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	9	(8.334)	(5.577)	(8.334.061,05)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		<u>16.874</u>	<u>19.431</u>	<u>16.873.295,11</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>(7.802)</u>	<u>(25.920)</u>	<u>(7.801.674,59)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	11.881	37.801	11.880.541,45
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	<u>4.079</u>	<u>11.881</u>	<u>4.078.866,86</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

I. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Residencial FII (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 14 de fevereiro de 2020, iniciando suas atividades em setembro de 2020, com prazo indeterminado de duração, sendo regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e pelas Instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472/08, nº 516/11 e nº 517/11.

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

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

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

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

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

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

V – Demais ativos que permitem a participação do Fundo em empreendimentos imobiliários em geral, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 472 (sendo os ativos listados nos itens I a V conjuntamente denominados “Ativos Imobiliários”).

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

2. Base de preparação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pelas Instruções CVM n.º 472/08, 516/11 e n.º 517/11.

(a) Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas em 30 de março de 2023 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

(b) Base de mensuração

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

(c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

(d) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

Nota explicativa n.º 6 - Propriedades para investimento.

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

3. Resumo das principais práticas políticas contábeis

(a) Caixa e equivalentes de caixa

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

(b) Ativos financeiros imobiliários

De aluguéis

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

(c) Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

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

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

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

ii. Imóveis em construção

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

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

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

iii. Custos subsequentes

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

(d) Outros ativos e passivos

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

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

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

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

(e) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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

(f) Lucro por cota:

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

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o caixa e equivalentes de caixa estão representados pelos seguintes ativos:

Descrição	2022	2021
Depósitos bancários à vista (a)	5	6
Cotas de Fundos de Investimento (b)	4.074	11.875
Total	4.079	11.881

(a) O montante de R\$ 5 (R\$ 6 em 2021) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2022 e 2021 podem ser assim representadas:

Descrição	2022	2021
Fin-Itaú Soberano RF SIMP	4.074	11.875
Total	4.074	11.875

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 745 (R\$ 877 em 2021).

5. Contas a receber de aluguéis

Descrição	2022	2021
Aluguéis a receber	298	89
Total	298	89

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 2.425 (R\$ 654 em 2021).

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

6. Propriedade para investimento

(a) Imóveis Acabados:

Descrição	2022	2021
Urbic Vila Mariana: empreendimento localizado na Rua Tomas Alves, nº 172 e 184 no 9º Subdistrito - Vila Mariana, São Paulo/SP. Objeto de matrícula nº 126.923 do 1º Registro Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.	24.710	23.900
Urbic Sabiá Empreendimentos: empreendimento localizado na Avenida Sabiá, nº 641 no 24º Subdistrito - Indianópolis, São Paulo/SP. Objeto de matrícula nº 48.511 no 14º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP.	49.360	-
Total	<u>74.070</u>	<u>23.900</u>

(b) Movimentação:

	2022	2021
Saldo inicial	23.900	-
Transferência de imóveis em construção	42.389	19.675
Ajuste a Valor Justo	7.781	4.225
Saldo Final	<u>74.070</u>	<u>23.900</u>

(c) Método de determinação do valor justo:

A BR Case Consulting (Colliers International Brasil em 2021), empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data-base dezembro de 2022. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a administradora do Fundo considerou como a melhor estimativa de valor justo, o valor de aquisição dos imóveis, em função da transação ter ocorrido próxima a data base do Fundo e por estarem em fase de desenvolvimento portanto, nos anos seguintes os imóveis que não estiverem concluídos seguirão registrados através do custo de aquisição ou construção, e os imóveis finalizados serão avaliados por terceiros para mensuração do valor justo.

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Os valores justos são baseados em valores de mercado e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflete determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade, sendo o período de análise 10 anos.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações contábeis estão descritas abaixo: (a) valor de mercado do ativo é equivalente ao fluxo de caixa anual descontado a taxa de 7,50% a.a.

(d) Imóveis em Construção:

Descrição	2022	2021
Cyrela For You: 259 unidades autônomas do empreendimento localizado na Rua Apeninos, n° 973 e Rua Carneiro Dias, n° 427, 429, 441 e 445, São Paulo/SP. Objeto de matrícula n° 129.290 do 1° Registro Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Imóvel com início de obra previsto para maio de 2021 e término em 30 meses a contar do início das obras.	112.316	106.285
Urbic Sabiá Empreendimentos: empreendimento localizado na Avenida Sabiá, n° 641 no 24° Subdistrito - Indianópolis, São Paulo/SP. Objeto de matrícula n° 48.511 no 14° Tabelionato de Notas de São Paulo - SP. Imóvel concluído em ago/22, transferido para imóveis acabados.	-	39.641
Total	112.316	145.926

Os custos das obras são mensurados com base nos efetivos pagamentos efetuados, como previstos nos contratos mencionados na nota 7, sendo que a avaliação do valor justo das obras em andamento não são mensuráveis de maneira confiável e a administradora efetua a mensuração pelo custo efetivo até que possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Movimentação do exercício:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	145.926	158.917
Aquisições no exercício	-	6.493
Benfeitorias de imóveis	8.779	191
Transferência para imóveis concluídos	<u>(42.389)</u>	<u>(19.675)</u>
	<u>112.316</u>	<u>145.926</u>

7. Obrigações por aquisição de imóveis

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

Descrição	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cyma 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	26.565	45.959
Urbic 03 - Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda (b)	-	5.174
Total curto prazo	<u>26.565</u>	<u>51.133</u>
Total do curto prazo	123	28.928
Total do longo prazo	26.442	22.205

- (a) Conforme instrumento particular de compromisso de compra e venda de 16 de outubro de 2020, o empreendimento foi negociado para pagamentos com sinal de R\$ 41.311, trinta parcelas mensais de R\$ 1.549 com vencimento de maio de 2021 a outubro de 2023 e três parcelas anuais de R\$ 5.164 com vencimento em junho de cada ano.
- (b) Conforme instrumento particular de compromisso de compra e venda de 9 de novembro de 2020, o empreendimento foi negociado para pagamentos com sinal de R\$5.540, dezesseis parcelas mensais no total de R\$ 29.448 com vencimento de novembro de 2020 até fevereiro de 2022, duas parcelas de R\$ 700 cada que serão pagas com ato de entrega das chaves e das escrituras, respectivamente e uma parcela de R\$ 10 com vencimento em novembro de 2023.

8. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 163.175 (R\$ 129.845 em 2021), sendo composto por:

(a) Cotas integralizadas

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

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Em sua 2ª emissão de cotas, o Fundo emitiu 344.828 (trezentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e vinte e oito) cotas, em série única, no valor de R\$ 73,91 (setenta e três reais e noventa e um centavos) cada, perfazendo o montante de R\$ 25.486, a serem distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

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

Houve o pagamento de R\$ 40 (R\$ 478 em 2021) com gastos de colocação de cotas para 3º e 2ª emissão respectivamente.

(b) Emissão e Amortização de cotas

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

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

No período findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

9. Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com a Lei n.º 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

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

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

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Nos períodos findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2022	2021
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	18.613	11.541
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(1.908)	(1.704)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	16.705	9.837
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(8.079)	(4.314)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	196	243
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	89	-
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(243)	(25)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	8.667	5.742
Resultado mínimo a distribuir (95%)	8.234	5.455
	2022	2021
Lucro distribuído no exercício	8.583	5.722
Saldo de lucros a pagar	584	439
Pagamento de rendimentos	(8.334)	(5.577)
Saldo de rendimentos a pagar	833	584
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	99,03%	99,66%

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

Após a distribuição dos resultados, restou um saldo no valor de R\$ 12.225 (R\$ 4.103 em 2021) na conta de lucros acumulados.

10. Demais receitas - renda garantida

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo auferiu o valor de R\$ 7.835 (R\$ 5.781 em 2021) com renda garantida conforme contratos de aquisições de cada empreendimento. A natureza e o objetivo dessa renda, paga pelos vendedores dos imóveis, ao Fundo, tem como propósito proporcionar uma renda garantida para cobertura das necessidades de caixa e distribuição aos cotistas no período da construção. O valor corresponde a um percentual variável, para cada vendedor, incidentes sobre os valores das parcelas efetivamente pagas pelo Fundo.

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Os valores foram recebidos conforme descrição abaixo:

Descrição	2022	2021
Urbic 02 - Tomas Alves Empreend. Imob. Ltda	-	527
Urbic 03 - Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.938	1.396
Cyma 04 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.897	3.858
Total	7.835	5.781

11. Taxa de administração

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

No período findo em 31 de dezembro de 2022, a taxa de administração totalizou R\$ 1.456 (R\$ 1.121 em 2021) e representou 1,00% (1,02% em 2021) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 135 (R\$ 193 em 2021).

12. Despesas com serviços de terceiros

Descrição	2022	2021
Taxa B3 - Brasil Bolsa Balcão	(12)	(11)
Taxa distribuição de cotas CVM	(7)	-
Taxa de escrituração de cotas	(4)	(4)
Taxa de fiscalização da CVM	(20)	(24)
Taxa Anbima	(4)	(2)
Honorários advocatícios	(45)	(167)
Honorários auditoria	(60)	(50)
Honorários outras pessoas jurídicas	(99)	(111)
Total	(251)	(369)

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

13. 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 36 de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, 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 n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

(b) Cotista

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

(c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

i) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

ii) 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.

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).

14. Alterações no regulamento

Para o período findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve alterações no regulamento do Fundo.

15. Serviços de tesouraria e escrituração

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

16. Rentabilidade do fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos são demonstrados a seguir:

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2021	100.722	100.766	2.507	0,04%	2,49%	2,53%
2º Sem/2021	100.766	129.845	3.215	28,86%	3,19%	32,05%
1º Sem/2022	129.845	146.819	3.781	13,07%	2,91%	15,98%
2º Sem/2022	146.819	163.175	5.385	11,14%	3,67%	14,81%

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

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

O Fundo apresentou o valor de R\$ 94,09 de cota patrimonial em 31 de dezembro de 2022.

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

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

17. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na [B]3 através do ticker RBRSI1, e no período foram negociadas aos preços de fechamento conforme demonstrado abaixo:

Data	Preço de fechamento
31/01/2022	66,05
28/02/2022	64,57
31/03/2022	61,20
30/04/2022	62,77
31/05/2022	61,70
30/06/2022	58,10
31/07/2022	57,00
31/08/2022	62,40
30/09/2022	66,58
31/10/2022	63,50
30/11/2022	58,60
31/12/2022	54,01

18. Fatores de riscos

Risco relacionado à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

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

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Risco tributário

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

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Risco de desapropriação

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

Risco de sinistro

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

Risco macroeconômico geral

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

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

19. Instrumentos financeiros

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

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

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

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

Riscos do Fundo:

Risco de mercado

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

Risco de taxa de juros

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

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “hedge”/ “swap” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

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

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital por meio de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

20. Hierarquia de valor justo

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros – Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2022		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	4.074	-
Propriedade de investimento	-	-	186.386
Total do ativo	-	4.074	186.386

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2021		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	11.875	-
Propriedade de investimento	-	-	169.826
Total do ativo	-	11.875	169.826

21. Divulgação de informações

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

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviço prestado pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. 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.

23. Transações com partes relacionadas

No período findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foram registrados no resultado o valor de R\$ 78 (R\$ 76 em 2021) em escrituração de cotas, R\$ 946 (R\$ 728 em 2021) em taxa de gestão e R\$ 383 (R\$ 277 em 2021) de taxa de administração líquida.

O Fundo possui seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2022	2021
Taxa de administração a pagar	36	41
Taxa de escrituração de cotas	7	6
Taxa de gestão a pagar	88	142
Total	131	189

24. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

25. Eventos Subsequentes

Após o encerramento do exercício de 2022 não ocorreram eventos subsequentes que produzissem efeitos significativos à posição patrimonial e financeira apresentada.