

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa

CNPJ: 03.683.056/0001-86  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
(CNPJ nº: 72.600.026/0001-81)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2022**

# Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A  
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil  
Telefone +55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do  
**Fundo de Investimento Rio Bravo Renda Corporativa**  
*São Paulo - SP*

## Opinião

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

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

## Base para opinião

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

## Principal assunto de auditoria

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

### Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 7

Principal assunto de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui ativo classificado como propriedade para investimento no montante de R\$ 800.312 mil, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em um laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto, taxa de capitalização, absorção de vacância e crescimento médio real do aluguel potencial. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse imóvel e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo;</li><li>• análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e</li><li>• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo da propriedade para investimento no tocante à sua mensuração, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

## Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

São Paulo, 29 de março de 2023

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



William Hideki Ishiba  
Contador CRC 1SP281835/O-2

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa

CNPJ: 03.683.056/0001-86

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)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	<b>% PL</b>	<b>2021</b>	<b>% PL</b>	<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	<b>% PL</b>	<b>2021</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>16.819</b>	<b>2,20%</b>	<b>16.439</b>	<b>2,26%</b>	<b>Circulante</b>		<b>8.336</b>	<b>1,09%</b>	<b>9.595</b>	<b>1,32%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	12.581	1,64%	11.351	1,56%	Taxa de Administração a pagar	11	241	0,03%	285	0,04%
Ativos Financeiros Imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços		79	0,01%	64	0,01%
Contas a Receber de Aluguéis	5	3.559	0,47%	4.355	0,60%	Distribuições de resultados de cotas a pagar	9	277	0,04%	247	0,03%
Outros Valores a Receber		679	0,09%	733	0,10%	Obrigações por aquisição de imóveis	12	7.735	1,01%	8.950	1,23%
<b>Não Circulante</b>		<b>854.924</b>	<b>111,72%</b>	<b>814.304</b>	<b>112,13%</b>	Adiantamento de Valores de alugueis		-	0,00%	46	0,01%
Outros Valores a Receber		1.557	0,20%	1.481	0,20%	Demais Valores a Pagar		4	0,00%	3	0,00%
Depósitos judiciais		10	0,00%	9	0,00%	<b>Não Circulante</b>		<b>98.183</b>	<b>12,83%</b>	<b>94.964</b>	<b>13,08%</b>
<b>Investimento</b>		<b>853.357</b>	<b>111,52%</b>	<b>812.814</b>	<b>111,93%</b>	Obrigações por aquisição de imóveis	12	98.183	12,83%	94.964	13,08%
Participações societárias		53.045	6,93%	60.845	8,38%	<b>Total do Passivo</b>		<b>106.519</b>	<b>13,92%</b>	<b>104.559</b>	<b>14,40%</b>
Cotas de Fundo de Investimento	6.a	53.045	6,93%	60.845	8,38%	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>8</b>	<b>765.224</b>	<b>100,00%</b>	<b>726.184</b>	<b>100,00%</b>
Propriedades para Investimento		800.312	104,59%	751.969	103,55%	Cotas Integralizadas	8.b	570.327	74,53%	570.327	78,54%
Imóveis Acabados	7.a	800.312	104,59%	648.147	89,25%	Lucros acumulados		194.897	25,47%	155.857	21,46%
Imóveis em Construção	7.c	-	0,00%	103.822	14,30%						
<b>Total do Ativo</b>		<b>871.743</b>	<b>113,92%</b>	<b>830.743</b>	<b>114,40%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>871.743</b>	<b>113,92%</b>	<b>830.743</b>	<b>114,40%</b>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa

CNPJ: 03.683.056/0001-86

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, exceto lucro líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	5	39.877	31.492
Despesas com Manutenção e Conservação		(88)	(185)
Receita de Venda de Propriedade p/Investimento	10	9.059	50.800
Custo de aquisição de propriedade de investimento vendida	10	(6.495)	(48.232)
Outras receitas com propriedades para investimentos		412	157
Outras despesas com propriedades para investimentos		(19.335)	(5.581)
Ajuste a Valor Justo	7.b	45.777	13.189
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<b>69.207</b>	<b>41.640</b>
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>			
Ajuste a Valor Justo		(2.254)	(9.444)
Receita de venda de ativos financeiros de natureza imobiliária		13.503	3.472
Custo com vendas de ativos financeiros de natureza imobiliária		(13.187)	(3.474)
<b>Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>		<b>(1.938)</b>	<b>(9.446)</b>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>		<b>67.269</b>	<b>32.194</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida		5.970	6.245
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Despesa com Taxa de Administração	11	(3.358)	(3.852)
Despesas Tributárias	13	(218)	(231)
Despesas com Serviços de Terceiros	14	(1.078)	(1.149)
Despesas Administrativas	15	(130)	(410)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<b>68.455</b>	<b>32.797</b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<b>3.690.695</b>	<b>3.690.695</b>
<b>Lucro Líquido por cota - R\$</b>		<b>18,55</b>	<b>8,89</b>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa

CNPJ: 03.683.056/0001-86

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de reais)

	<b>Cotas Integralizadas</b>	<b>Lucros Acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<u>570.327</u>	<u>160.336</u>	<u>730.663</u>
Lucro Líquido do exercício		32.797	32.797
Distribuição de resultado no exercício		(37.276)	(37.276)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<u>570.327</u>	<u>155.857</u>	<u>726.184</u>
Lucro Líquido do exercício		68.455	68.455
Distribuição de resultado no exercício		(29.415)	(29.415)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<u>570.327</u>	<u>194.897</u>	<u>765.224</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa

CNPJ: 03.683.056/0001-86

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

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

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		40.627	29.009
Recebimento líquido por venda de propriedades para investimento		2.564	13.193
Recebimento líquido de resultados com ativos imobiliários		(1.293)	36
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(12.610)	(6.314)
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		5.921	6.193
Pagamento de Tributos		(218)	(231)
Pagamento de Serviços e Materiais de Manutenção		(1.161)	(1.350)
Pagamento de Taxa de Administração		(3.402)	(3.905)
Recebimento (pagamento) de outras contas		(17)	(375)
		<u>30.411</u>	<u>36.256</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>			
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>			
Aquisição de cotas de participações		(7.642)	(10.150)
Aquisição de Propriedades para Investimento		(13.445)	(89.793)
Recebido de venda propriedade para investimento		6.495	37.607
Recebimento do custo por venda da participação em FII		14.796	3.428
		<u>204</u>	<u>(58.908)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>			
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Integralização de Cotas		-	-
Gastos com integralização de cotas		-	-
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	9	(29.385)	(37.244)
		<u>(29.385)</u>	<u>(37.244)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>			
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>			
		<u>1.230</u>	<u>(59.896)</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Exercício</b>			
		<u>11.351</u>	<u>71.247</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Exercício</b>			
		<u><u>12.581</u></u>	<u><u>11.351</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

# **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

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

## **1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 23 de setembro de 1999 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em ofício de 01 de fevereiro de 2000, com prazo indeterminado de duração, é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/11.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição, locação e eventual alienação, de imóveis comerciais performados, notadamente lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais, vagas em garagens relacionadas aos imóveis de sua propriedade conforme regras definidas no seu regulamento. Enquanto não alocados em Ativos Imobiliários do Fundo, os recursos financeiros serão aplicados em ativos de renda fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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.

## **2. Base de preparação das demonstrações financeiras**

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

### **a. Aprovação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 tiveram sua emissão e publicação autorizadas pela Administradora em 27 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 financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

### **c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

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

# **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

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

## **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 Administração 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 tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota 07 – 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 as cotas dos fundos não cotados estão de acordo com o valor de emissão. A valorização e/ou desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas na “ajuste ao valor justo”.

#### **ii. Participações em ações e/ou cotas**

As participações do Fundo em empreendimentos imobiliários poderão se dar por meio de aquisições de ações e/ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários e são registradas inicialmente pelo seu valor de custo e posteriormente avaliadas a valor de mercado cujo resultado é reconhecido em conta de resultado.

#### **iii. De Aluguéis**

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

#### **iv. Por venda de imóveis**

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente aos contratos de venda dos imóveis deduzido do ajuste a valor presente.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA  
CORPORATIVA**

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

**c. Propriedades para investimento**

**i. Imóveis acabados**

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

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a 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. 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;

Quando o imóvel é concluído é transferido para propriedade para investimento e avaliado ao seu valor justo.

**iii. Custos subsequentes**

Gastos 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. Avaliação do valor recuperável de ativos – Impairment**

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

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

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA  
CORPORATIVA**

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

**e. Outros ativos e passivos (Circulantes e não circulantes)**

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.

**f. Receita de aluguéis e provisão para créditos de liquidação duvidosa**

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.

A provisão é constituída para os saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida com mais de 180 dias.

**g. 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.

**h. 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**

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Depósitos bancários à vista (a)	241	7
Cotas de fundos de investimentos (b)	12.340	11.344
<b>Total</b>	<b>12.581</b>	<b>11.351</b>

(a) O montante de R\$ 241 em (R\$ 7 em 2021) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão representadas por:

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

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

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Itaú Soberano REF DI LP FI	12.340	11.344
<b>Total</b>	<b>12.340</b>	<b>11.344</b>

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 compõe 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 aplicação financeira o montante de R\$ 5.970 (R\$ 6.245 em 2021).

**5. Contas a receber de aluguéis:**

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 são os seguintes:

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aluguéis a receber	3.447	2.995
Aluguéis a receber em atraso	112	1.360
<b>Total</b>	<b>3.559</b>	<b>4.355</b>

As receitas de aluguéis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 totalizaram R\$ 39.877 (R\$ 31.492 em 2021).

**6. Participações societárias**

**a) Cotas de fundos de investimento**

Compreendem os investimentos em fundos de investimentos, cujos saldos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 são os seguintes:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Autonomy Edifícios Corporativos FII	158	1.336
Brazil Real Estate Victory FII	43.605	49.925
FII VBI Prime Properties	-	1.159
CSHG Real Estate - FII	-	2.731
FII The One	132	50
FII Rio Bravo Renda Educacional	2.606	5.329
Legatus Shopping	-	315
Rio Bravo IFIX Fundo de Fundos	6.544	-
<b>Total</b>	<b>53.045</b>	<b>60.845</b>

As participações em Fundos de Investimento Imobiliário são atualizadas de acordo com o valor de mercado de negociação em bolsa no último dia de cada mês.

**7. Propriedades para investimento**

**(a) Relação dos imóveis – acabados**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

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

Item	Descrição	Área		
		total m2	2022	2021
1	Edifício JK Financial Center, localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, 510, Itaim Bibi, São Paulo - SP. O Fundo é proprietário 38,945840% das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondentes aos 1º, 2º, 3º, 13º, 14º e 15º andares, oito vagas de garagem além do direito de explorar 174 vagas de garagem do Condomínio.	5.154,88	167.836	133.300
2	Edifício Jatobá Green Building, localizado na rua Surubim, 373, Brooklin Novo, São Paulo - SP. O Fundo é proprietário de 11,885700%, das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondente ao 8º andar e direito de explorar 49 vagas de garagem do Condomínio.	1.520,04	22.600	21.518
3	Edifício Candelária localizado à Rua Candelária, nº 65, Centro, Rio de Janeiro/RJ. O Fundo é proprietário dos conjuntos nº 1.601, 16º andar, matrícula nº 33.071; nº 1.602, 16º andar, matrícula nº 33.072; nº 1.603, 16º andar, matrícula nº 33.073; nº 1.604, 16º andar, matrícula nº 33.074; nº 1.701, 17º andar, matrícula nº 33.075; e nº 1.702, 17º andar, matrícula nº 33.076; e 05 vagas de garagem do Condomínio.	1.296,76	11.500	11.600
4	Edifício Internacional Rio, localizado na Praia do Flamengo, localizado na Praia do Flamengo, nº 154, Rio de Janeiro/RJ. O Fundo é proprietário de 1.480,00 m2 ou 13,82000% das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondente aos 1º e 2º andares e direito de explorar 23 vagas de garagem do Condomínio.	1.481,44	17.303	17.300
5	Edifício Parque Cultural Paulista, localizado na Avenida Paulista, nº 37, Vila Mariana, São Paulo/SP. O Fundo é proprietário de 9,380000% das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondente aos 14º e 15º andares, e direito de explorar 36 vagas de garagem do Condomínio.	2.030,60	38.300	38.250
6	Edifício Parque Santos, localizado na Alameda Santos, nº 1.165 e nº 1.163, Bairro Bela Vista em São Paulo/SP, matrícula nº 76.377	5.135,00	77.500	79.200
7	Edifício Condomínio Continental Square Faria Lima, localizado na Rua Olimpíadas, nº 205, Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. O Fundo é proprietário dos conjuntos 52, 54 e 6º, 7º e 9º andar, matrículas nº 164.209, 164.211, 164.212, 164.213, 164.214, 164.215, 164.087, 164.088, 164.089, 164.090, 164.216, 164.217, 164.218 e 164.219.	7.696,16	117.700	106.800

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA  
CORPORATIVA**

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

8	Edifício Parque Paulista, localizado na Avenida Paulista, n° 37, Vila Mariana, São Paulo - SP. O Fundo é proprietário dos conjuntos n° 82, 111, 112, 121 e 122 e 45 vagas de estacionamento, matrículas n° 84.258, 84.259, 84.260, 84.261 e 84.262.	3.003,10	38.300	38.250
9	Edifício Condomínio 555, localizado na Rua Girassol, n° 555, Vila Madalena, São Paulo - SP. O Fundo é proprietário dos escritórios n° 11A à 16A, 31A à 36A, jardim 1C à 4C, 21C à 24C, 61C à 64C e 21,085% do Teatro.	4.114,34	72.200	73.787
10	Edifício JK Financial Center, localizado na avenida Juscelino Kubitschek, 510, Itaim Bibi, São Paulo - SP. O Fundo é proprietário das salas n° 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122 e de 12 vagas de garagem do Condomínio.	5.256,22	139.864	128.142
11	Ed Bravo Paulista - Alameda Santos 1.800, São Paulo/SP - Lojas 01/02, 1° ao 9° e 11° ao 15° andar	5.845,52	97.209	-
	<b>Total</b>		<b>800.312</b>	<b>648.147</b>

- i. Em fevereiro de 2020 o Fundo adquiriu o Edifício Condomínio 1800 – Bravo Paulista, situado na Alameda Santos, n° 1800, matrícula n° 93.889 ao 93.920, do 13° Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, pelo valor de R\$ 71.315. Este imóvel sofreu um processo de Retrofit (reforma completa do prédio), esta reforma foi finalizada em setembro de 2022 pelo custo total de R\$ 112.273.

**(b) .movimentação:**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Saldo inicial</b>	648.147	485.500
Aquisições (custos de aquisição/reforma) de Imóveis	610	197.690
Baixas por Venda de Imóveis	(6.495)	(48.232)
Transferência de Imóveis em construção	112.273	-
Ajuste a Valor Justo	45.777	13.189
<b>Saldo Final</b>	<b>800.312</b>	<b>648.147</b>

**(c) Imóveis em construção**

Em fevereiro de 2020 o Fundo adquiriu o Edifício Condomínio 1.800, situado na Alameda Santos, n° 1.800, objeto de matrícula n° 93.889 ao 93.920, do 13° Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Este imóvel está em processo de RETROFIT (reforma completa do prédio).

No exercício de 2021 foram aportados R\$ 25.082 totalizando R\$ 103.822 em 31 de dezembro de 2021. Durante o exercício de 2022 foram aportados mais R\$ 8.451, totalizando R\$ 112.273.

Em 01 de agosto de 2022 com a finalização do RETROFIT (reforma completa do prédio)

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

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

foi transferido para imóveis concluídos pelo valor de R\$ 112.273.

Os saldos a serem pagos por obrigação de aquisição dos imóveis estão demonstrados na nota 12.

### **(d) Método de determinação do valor justo**

A CBRE Consultoria do Brasil 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, 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 2021, a data base foi dezembro de 2021).

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

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Ao final deles, considerou-se a locação hipotética com a renovação dos contratos vigentes (75% de chance de renovação) com prazo de duração de 5 anos. A taxa de desconto real aplicada variou entre 7,5% a 8,75% a.a (7,5% à 8,75% a.a. em 2021) e a taxa de capitalização aplicada de 7,75% a.a. (7,75% a.a. em 2021), na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação, exceto nos períodos de vacância.

### **8. Patrimônio líquido**

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2022 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 765.224 (R\$ 726.184 em 2021), sendo composto por:

#### **a) Cotas integralizadas**

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está representado por 3.690.695 cotas escriturais e nominativas, totalmente integralizadas, no total de R\$ 592.176 (R\$ 592.176 em 2021).

#### **b) Emissão e amortização de Cotas**

Em 31 de dezembro de 2022, o capital subscrito é de R\$ 602.464 (R\$ 602.464 em 2021), equivalentes a 3.690.695 cotas, totalmente integralizadas (3.690.695 cotas em 2021).

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA  
CORPORATIVA**

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

Composição do valor líquido das cotas integralizadas:	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cotas integralizadas	592.176	592.176
Gastos com colocações de cotas	<u>(21.849)</u>	<u>(21.849)</u>
Valor líquido das cotas integralizadas	<u><b>570.327</b></u>	<u><b>570.327</b></u>

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.

**c) Gastos com colocação de cotas**

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente nas emissões de 3.690.695 cotas (3.690.695 em 2021) no montante de R\$ 21.849 (R\$ 21.849 em 2021), abaixo descritos:

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

A emissão das cotas não inclui ágios ou deságios, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

**9. 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 31 de dezembro.

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

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

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

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

**Base de cálculo**

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

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	114.598	105.355
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(46.143)	(72.558)
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<b>68.455</b>	<b>32.797</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(50.915)	(16.205)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	8.931	20.465
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	4.355	2.249
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(349)	(417)
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>30.477</b>	<b>38.888</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	28.953	36.944
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lucro distribuído no exercício	29.415	37.276
Saldo de rendimentos a pagar do exercício anterior	247	215
Pagamento de rendimentos	(29.385)	(37.244)
Saldo de rendimentos a pagar	<b>277</b>	<b>247</b>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	96,52%	95,85%

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

**10. Receita de Venda de Propriedade para Investimento**

No exercício findo em 2022 o Fundo efetuou a venda dos conjuntos 101 e 102 do Ed. Alameda Santos a empresa Etoile Negócios Imobiliários S/A, com uma Receita de Vendas de R\$ 9.059. O valor contábil total dos custos no exercício findo em 2022 foi de R\$ 6.495, gerando um Resultado Líquido de R\$ 2.564..

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA  
CORPORATIVA**

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

**11. Despesa com Taxa de Administração**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a taxa de administração totalizou R\$ 3.358 (R\$ 3.852 em 2021) e representou 0,46% (0,53% em 2021) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 241 (R\$ 285 em 2021).

Pela prestação dos serviços de administração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,7% (sete décimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, provisionada mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos) e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. O valor de mercado será calculado com base na média dos preços de fechamento da cota do Fundo na B3 – Bolsa, Brasil, Balcão no mês anterior ao do pagamento da remuneração, multiplicada pelo total de Cotas emitidas pelo Fundo, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 25 (vinte e cinco mil) mensais, pagos no dia 15 de cada mês e reajustado anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – IPC, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, com base em 1º de setembro de 2009 (“Taxa de Administração”).

**12. Obrigações por aquisição de imóveis**

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Etoile Negócios Imobiliários (1)	-	2.575
Aquarius Empreendimentos e Participações (2)	105.918	101.339
<b>Total</b>	<b>105.918</b>	<b>103.914</b>
<b>Curto Prazo</b>	<b>7.735</b>	<b>8.950</b>
<b>Longo Prazo</b>	<b>98.183</b>	<b>94.964</b>

- (1) – Conforme Instrumento Particular De Cessão De Direitos De Compromisso De Venda E Compra De Imóveis E Outros Pactos, primeiro aditamento, datado de 31 de março de 2020, o Fundo adquiriu os imóveis objetos das matrículas 93.889 e 93.920, do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóveis”), que, em conjunto, integram o “Condomínio Edifício 1.800”, situado em São Paulo/SP, na Alameda Santos, nº 1.800, pelo valor total de R\$ 4.291. No exercício de 2020 para pagamento em 3 parcelas no valor de R\$ 858 sendo a primeira paga em 2020 e a segunda em 2021, e uma parcela no valor de R\$ 1.717, todas corrigidas monetariamente pela variação positiva acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), tendo como índice base aquele divulgado no mês anterior ao da assinatura do Aditamento e o índice reajuste o divulgado no mês anterior ao da correção e respectivo pagamento. Em 02 de agosto de 2022 ocorreu o pagamento da última parcela corrigida no valor de R\$ 5.168, este pagamento ocorreu com a compensação de parte dos valores devidos ao Fundo pela venda das unidades 101 e 102 do edifício Alameda Santos, conforme item 2 do segundo aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

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

- (2) - Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, em novembro de 2021 foi celebrado entre o Fundo e Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda. a aquisição de 10 salas comerciais e 12 vagas de garagem do Edifício JK Financial Center, localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, Itaim Bibi, na Capital do Estado de São Paulo.

O valor total do Compromisso de Venda e Compra, conforme cláusula 2.1 do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e outras Avenças, datado de 21 de outubro de 2021, firmado com a vendedora Aquarius, é de R\$ 124.058, a serem pagos em duas parcelas, sendo a primeira no valor de R\$ 24.058, liquidada 23 de novembro de 2021 e a segunda parcela no valor de R\$ 100.000, pagamento que será realizado através de uma estruturação de CRI, na qual o desembolso teve início em 24 de novembro de 2021, com uma carência de 24 meses e a última parcela terá o vencimento em 24 de novembro de 2031, atualizados mensalmente pelo IPCA/IBGE e juros remuneratórias a uma taxa fixa de 6,40% a.a.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo pagou R\$ 1.810 de amortizações, registrou no seu resultado o valor de R\$ 6.383 (R\$ 1.204 em 2021) de variação monetária e o valor de R\$ 6 (R\$ 135 em 2021) de juros.

**13. Despesas tributárias**

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Imposto de renda não compensável	(218)	(231)
<b>Total</b>	<b>(218)</b>	<b>(231)</b>

**14. Despesas com serviços de terceiros**

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Honorários advocatícios	(149)	(193)
Honorários Auditoria	(46)	-
Honorários outras pessoas jurídicas	(55)	(85)
Honorários com avaliações	(80)	(68)
Taxa de escrituração de cotas	(567)	(625)
Taxa de fiscalização CVM	(51)	(60)
Taxa de custódia	(22)	(20)
Taxa B3	(15)	(13)
Taxa CETIP	(85)	(77)
Taxa Anbima	(8)	(8)
<b>Total</b>	<b>(1.078)</b>	<b>(1.149)</b>

**15. Despesas administrativas**

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Condução e Transporte, Cozinha	-	(8)
Correios	(69)	(116)
Despesas Bancárias	(7)	(8)
Despesas Legais e Judiciais	-	(12)

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA  
CORPORATIVA**

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

Despesas cartorárias	(4)	(258)
Seguros	(31)	(8)
Outras Despesas	(19)	-
<b>Total</b>	<b>(130)</b>	<b>(410)</b>

## **16. Legislação tributária**

### **a) Fundo**

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i.* Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
- ii.* Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

### **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 1.585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i.* Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii.* O benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- iii.* Não será concedido 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).

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

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

### 17. Alterações no regulamento

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve alterações no regulamento do Fundo.

### 18. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração/custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A., e pela CBLC.

### 19. Rentabilidade do Fundo

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

Semestre	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2021	730.663	730.924	17.715	0,04%	2,42%	2,46%
2º Sem/2021	730.924	726.184	19.561	(0,65)%	2,68%	2,03%
1º Sem/2022	726.184	718.528	13.176	(1,05)%	1,81%	0,76%
2º Sem/2022	718.528	765.225	16.239	6,50%	2,26%	8,76%

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

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

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

O Fundo apresentou o valor de R\$ 207,34 de cota patrimonial em 31 de dezembro de 2022.

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

### 20. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 – Bolsa, Brasil, Balcão através do ticker RCRBI I, e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Preço de fechamento
jan-22	131,50
fev-22	127,50
mar-22	128,15
abr-22	127,00
mai-22	123,52
jun-22	126,18
jul-22	124,99
ago-22	139,00
set-22	146,97
out-22	140,00

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

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

nov-22	127,53
dez-22	127,10

Para fins informativos, a cota patrimonial do Fundo fechou o exercício de 2022 em R\$ 207,34.

### **21. 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,

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

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

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
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

### **22. Instrumentos financeiros**

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

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

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

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

### **23. Riscos do Fundo:**

#### 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.

#### 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.

#### Risco de crédito e de aplicação dos recursos

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

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

O 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 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.

### **24. Hierarquia de mensuração do 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 2022 e 2021:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2022		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras (nota 4)	-	12.340	-
Cotas de fundo de investimento (nota 6.a)	53.045	-	-
Propriedade de investimento (nota 7)	-	-	800.312
<b>Total do ativo</b>	<b>53.045</b>	<b>12.340</b>	<b>800.312</b>

  

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2021		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras (nota 4)	-	11.344	-
Cotas de fundo de investimento (nota 6.a)	60.845	-	-

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

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

Propriedade de investimento (nota 7)	-	-	648.147
<b>Total do ativo</b>	<b>60.845</b>	<b>11.344</b>	<b>648.147</b>

### **25. 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.

### **26. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento a Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

### **27. Outros serviços prestados para o Fundo**

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório da JJChaves Contadores SS para os serviços de contabilidade e para os serviços de assessoria jurídica com o Silveiro Advogados.

### **28. Demandas judiciais**

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não possuía passivos contingentes classificados como de perda provável que se necessita provisão nem causas classificadas como perda possível que necessita-se de divulgação.

### **29. Seguros**

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

### **30. Partes Relacionadas**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo. Essas operações foram demonstradas na NE 6, conforme quadro demonstrativo.

O Fundo possui os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Taxa de administração	(117)	(138)
Taxa de gestão	(118)	(142)

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA  
CORPORATIVA**

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

<b>Total</b>	<u><u>(235)</u></u>	<u><u>(280)</u></u>
--------------	---------------------	---------------------

**31. Eventos Subsequentes**

Não houve eventos subsequentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.