

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo  
Oportunidades Imobiliárias  
(CNPJ 13.500.306/0001-59)

Demonstrações contábeis acompanhadas do  
Relatório do Auditor Independente.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias

### Índice

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

## Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e ao Administrador do

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias**

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

São Paulo - SP

### Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### Base para opinião

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

### 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.

### **Investimento em propriedade para investimento – ajuste a valor justo**

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía R\$ 71.200 mil em propriedades para investimento que representa 88,43% de seu patrimônio líquido, as quais são avaliadas e registradas ao valor justo.

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

### **Como nossa auditoria endereçou esse assunto**

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

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

### **Outros assuntos - valores correspondentes ao exercício anterior**

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022 utilizadas para fins de comparação foram examinadas por outros auditores independentes cujo relatório foi emitido em 27 de março de 2023, sem modificação de opinião.

### **Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis**

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 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 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 a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações 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, 19 de março de 2024.



**Emerson Fabri**

Contador CRC 1SP-236.656/O-6

**RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.**

CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS

CNPJ: 13.500.306/0001-59

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2023	% PL	2022	% PL	Passivo	Nota	2023	% PL	2022	% PL
<b>Circulante</b>		<b>10.551</b>	<b>13,10%</b>	<b>6.434</b>	<b>8,21%</b>	<b>Circulante</b>		<b>3.496</b>	<b>4,34%</b>	<b>1.103</b>	<b>1,41%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.079	10,03%	5.521	7,05%	Taxa de administração a pagar	10	46	0,06%	46	0,06%
Ativos Financeiros Imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços		55	0,07%	25	0,03%
Contas a Receber de Aluguéis	5	182	0,23%	913	1,17%	Distribuição de resultados a pagar	9	3.395	4,21%	1.032	1,32%
Outros valores a receber	6	2.290	2,84%	-	0,00%						
						<b>Patrimônio Líquido</b>	8	<b>80.519</b>	<b>100,00%</b>	<b>78.331</b>	<b>100,00%</b>
<b>Não Circulante</b>		<b>73.464</b>	<b>91,24%</b>	<b>73.000</b>	<b>93,19%</b>	Cotas Integralizadas	8.a	101.664	126,26%	101.664	129,79%
Outros valores a receber	6	2.264	2,81%	-	0,00%	Amortização de cotas		(17.255)	-21,43%	(17.255)	-22,03%
						Resultados acumulados		4.032	5,01%	44	0,06%
<b>Investimento</b>		<b>71.200</b>	<b>88,43%</b>	<b>73.000</b>	<b>93,19%</b>	Ajuste valor justo		(7.922)	-9,84%	(6.122)	-7,82%
Propriedades para Investimento		71.200	88,43%	73.000	93,19%						
Imóveis Acabados	7.a	71.200	88,43%	73.000	93,19%						
<b>Total do Ativo</b>		<b>84.015</b>	<b>104,34%</b>	<b>79.434</b>	<b>101,41%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>84.015</b>	<b>104,34%</b>	<b>79.434</b>	<b>101,41%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS

CNPJ: 13.500.306/0001-59

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstração do resultado

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

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

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	5	7.313	12.130
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento		5.896	1.793
Ajuste a Valor Justo	7.b	(1.800)	(35.500)
		<u>11.409</u>	<u>(21.577)</u>
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<b>11.409</b>	<b>(21.577)</b>
		<u>11.409</u>	<u>(21.577)</u>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>		<b>11.409</b>	<b>(21.577)</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida	4.b	746	668
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Taxa de administração	10	(549)	(526)
Despesa administrativas		(72)	(18)
Despesas com serviços de terceiros	11	(283)	(296)
Despesas tributárias		(138)	(133)
		<u>11.113</u>	<u>(21.882)</u>
<b>Lucro/Prejuízo líquido do exercício</b>		<b>11.113</b>	<b>(21.882)</b>
Quantidade de cotas em circulação		101.664	101.664
		<u>109,31</u>	<u>(215,24)</u>
<b>Lucro/prejuízo líquido por cota - R\$</b>		<b>109,31</b>	<b>(215,24)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS

CNPJ: 13.500.306/0001-59

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Ajuste valor justo</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>101.664</b>	<b>(17.255)</b>	<b>29.378</b>	<b>(358)</b>	<b>113.429</b>
Resultado do exercício	-	-	-	-	(21.882)	(21.882)
Distribuição de resultado no exercício	9	-	-	-	(13.216)	(13.216)
Resultado ajuste valor justo	-	-	-	(35.500)	35.500	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>101.664</b>	<b>(17.255)</b>	<b>(6.122)</b>	<b>44</b>	<b>78.331</b>
Resultado do exercício	-	-	-	-	11.113	11.113
Distribuição de resultado no exercício	9	-	-	-	(8.925)	(8.925)
Resultado ajuste valor justo	-	-	-	(1.800)	1.800	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>101.664</b>	<b>(17.255)</b>	<b>(7.922)</b>	<b>4.032</b>	<b>80.519</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS

CNPJ: 13.500.306/0001-59

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstração dos fluxos de caixa - método direto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		8.043	12.258
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		746	668
Pagamento de tributos		(138)	(133)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(257)	(298)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(1.537)	(59)
Pagamento de Taxa de Administração		(549)	(524)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		2.812	1.835
		<u>9.120</u>	<u>13.747</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>			
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	9	(6.562)	(12.979)
		<u>(6.562)</u>	<u>(12.979)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>			
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>			
		<u>2.558</u>	<u>768</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	5.521	4.753
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício</b>	<b>4</b>	<u><u>8.079</u></u>	<u><u>5.521</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo

## Oportunidades Imobiliárias

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### I. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias (“Fundo”), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mercantil do Brasil foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 7 de abril de 2011 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em ofício de 28 de julho de 2011 com prazo indeterminado de duração, e é regulamentado pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23 e 187/23, e que revogou a Instrução CVM nº 472/08, e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 192/23.

O Fundo é destinado ao público em geral e tem por objeto a realização de investimentos de longo prazo, para obtenção de renda e/ou ganho de capital, por meio das seguintes modalidades de investimento: (a) diretamente, em imóveis ou quaisquer direitos reais sobre imóveis; e (b) indiretamente, por meio de aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificado de desdobramentos, certificados de depósitos de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cuja atividade preponderante sejam permitida a fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472; (c) aquisição de cotas ou ações, ou direitos a elas relativos, de sociedades que incluam em seu objeto a aquisição e/ou exploração de imóveis ou quaisquer direitos reais sobre imóveis; (d) aquisição de cotas de outros fundos de investimento, inclusive fundos de investimentos não-imobiliários mas cuja aquisição por fundo de investimento imobiliário lhe seja permitida pela CVM, inclusive cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Instituição Administradora e/ou suas afiliadas, bem como pela Gestora e/ou suas afiliadas; (e) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na regulamentação aplicável (“CEPAC”); (f) certificados de recebíveis imobiliários; (g) títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos empreendimentos imobiliários; e/ou (h) demais ativos admitidos nos termos da Instrução CVM 472, revogada pela Resolução nº 175/22 (“Ativos Imobiliários” e “Política de Investimento”, respectivamente. 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, de acordo com a Ata de Consulta Formal aos Cotistas realizada em 16 de setembro, foi autorizada a alteração da denominação social do Fundo para Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mercantil do Brasil).

# **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo**

## **Oportunidades Imobiliárias**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

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

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 nº 516/11.

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram revisadas e aprovadas pela Administração do Fundo em 19 de março de 2024.

#### **a. 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 investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº 516/11.

#### **b. 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 em Reais (R\$) foram arredondadas para o milhar mais próximo exceto quando indicado.

#### **c. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações contábeis 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.

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo

## Oportunidades Imobiliárias

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

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

### 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

##### 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. 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. 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.

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo

## Oportunidades Imobiliárias

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### **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 excede o valor recuperável é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

### **e. Outros ativos e passivos**

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

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

### **f. Receita de aluguéis**

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas 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.

### **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/prejuízo ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2023	2022
Depósitos bancários à vista (a)	2.388	6
Cotas de fundos de investimentos (b)	5.691	5.515
<b>Total</b>	<b>8.079</b>	<b>5.521</b>

(a) O montante de R\$ 2.388 em (R\$ 6 em 2022) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

Descrição	2023	2022
Banco Itaú S/A	6	5
Banco Mercantil do Brasil S/A	2.382	1
<b>Total</b>	<b>2.388</b>	<b>6</b>

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária possuem liquidez imediata, sendo os saldos de 31 de dezembro de 2023 e 2022 representadas por:

Descrição	2023	2022
Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	5.691	5.515
<b>Total</b>	<b>5.691</b>	<b>5.515</b>

Referem-se a cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador) não possuem vencimento e podem ser prontamente conversíveis estando sujeitas e um insignificante risco de mudança de valor.

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 2023 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 746 (R\$ 668 em 2022).

### 5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas cujos saldos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 são os seguintes:

Descrição	2023	2022
Aluguéis a Receber	182	913
<b>Total</b>	<b>182</b>	<b>913</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 7.313 (R\$ 12.130 em 2022).

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### 6. Outros valores a receber

Descrição	2023	2022
Multa rescisória – Ed. Belo Horizonte (*)	4.527	-
Adiantamento a fornecedores	25	-
Despesas a apropriar	2	-
<b>Total</b>	<b>4.554</b>	<b>-</b>
<b>Curto prazo</b>	<b>2.290</b>	<b>-</b>
<b>Longo prazo</b>	<b>2.264</b>	<b>-</b>

(\*) Em 26 de julho de 2023, de acordo com o Distrato ao Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, o Banco Mercantil do Brasil S/A (locatário) e o FII Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias (locador) decidiram em comum acordo rescindir o contrato de locação do imóvel do Ed. Belo Horizonte. Conforme a cláusula 4.1 do contrato, o locatário concordou em pagar ao locador a uma Multa Rescisória o valor de R\$ 7.301, dividida em 04 parcelas. A primeira parcela no montante de R\$ 511 foi recebida em 01/08/2023, a segunda parcela no valor de R\$ 2.263 foi recebida em 28/12/2023, já a terceira parcela no valor de R\$ 2.263 e a quarta parcela no valor de R\$ 2.264, tem vencimento em 01/07/2024 e 01/01/2025, respectivamente.

### 7. Propriedades para investimento

#### a. Relação dos imóveis

Referem-se a imóveis concluídos e avaliados ao valor justo conforme a seguir discriminados:

	Endereço	Característica	Área do imóvel	2023	2022
1	Rua Rio de Janeiro, 654 Belo Horizonte/MG	Edifício Sede	16.468,00m <sup>2</sup>	58.700	58.100
2	Av. Rio Branco, 89 - Rio de Janeiro/RJ	Agência Bancária	748,00m <sup>2</sup>	12.500	14.900
				<b>71.200</b>	<b>73.000</b>

#### b. Movimentação

	2023	2022
Saldo inicial em 01 de janeiro	73.000	108.500
Ajuste a Valor Justo	(1.800)	(35.500)
<b>Saldo final em 31 de dezembro</b>	<b>71.200</b>	<b>73.000</b>



## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### c. Método de determinação do valor justo

A Colliers Technical Services Ltda empresa de avaliação externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o fluxo de caixa dos imóveis de propriedade do Fundo na data-base Outubro de 2023 (em 2022 foi avaliado pela CBRE na data-base de dezembro).

A avaliação ao Valor Justo foi realizada pelo método da capitalização da renda através do Fluxo de Caixa Descontado (FCD) num horizonte de 10 anos analisando-se as condições contratuais vigentes.

A taxa de desconto real aplicada foi de 8,50% a 9,75% a.a. (7,50% a.a. a 8,50% a.a. em 2022) e na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e o prazo dos fluxos de caixa.

As despesas de conservação e manutenção dos imóveis são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação.

Para balizar o valor de mercado e assessorar a Rio Bravo na negociação foi contratada a Colliers Technical Services Ltda. assegurando que os valores pactuados entre as partes são valores de mercado justificáveis e de acordo com os preços praticados na região.

### 8. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2023 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 80.519 (R\$ 78.331 em 2022).

#### a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está representado por 101.664 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas totalizando R\$ 101.664.

#### b. Séries de cotas do Fundo

Série de cotas emitidas pelo Fundo:

<b>Descrição</b>	<b>Quantidade de Cotas integralizadas</b>	<b>Valor nominal (R\$) (a)</b>	<b>Total (R\$ mil)</b>
1ª emissão	101.664	1,000	101.664

(a) O valor nominal das cotas de cada emissão representa o valor das mesmas após os custos de cada emissão.

# **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo**

## **Oportunidades Imobiliárias**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### **c. Emissão e amortização de Cotas**

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, no montante de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), conforme permitido pelo artigo 15, inciso VIII e §1º da Instrução CVM 472, revogada pela Resolução nº 192/23, bem como seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas (“Capital Autorizado”).

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

### **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.

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	13.955	12.798
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(2.842)	(34.680)
<b>(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência</b>	<b>11.113</b>	<b>(21.882)</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(4.709)	(913)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	1.901	35.571
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	913	1.041
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(71)	(71)
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>9.147</b>	<b>13.746</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	8.690	13.058
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lucro distribuído no exercício	8.925	13.216
Saldo de lucros a pagar	1.032	795
Pagamento de rendimentos	(6.562)	(12.979)
Saldo de rendimentos a pagar	<b>3.395</b>	<b>1.032</b>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	97,57%	96,15%

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

### 10. Taxa de Administração

A Administradora receberá pelos serviços de administração e gestão do Fundo a quantia equivalente a 1,1% ao ano sobre o patrimônio líquido do mesmo ou o valor mínimo de R\$ 46 mensais corrigido anualmente pelo IGP-M na data-base de 01/05/2022.

Observa-se que nos períodos em que as Cotas do Fundo integrarem o índice de mercado o percentual de 1,1% (três por cento) será aplicável sobre o valor de mercado do Fundo calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao pagamento da taxa de administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a taxa de administração totalizou R\$ 549 (R\$ 526 em 2022) e representou 0,67% (0,47% em 2022) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 46 (R\$ 46 em 2022).

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo

## Oportunidades Imobiliárias

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### 11. Despesas com serviços de terceiros

Descrição	2023	2022
Honorários Advocatícios	(32)	(13)
Honorários contabilidade e auditoria	(98)	(94)
Honorários outras pessoas jurídicas	(7)	(33)
Honorários com avaliações	(10)	(18)
Taxa de escrituração de cotas	(107)	(103)
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(20)
Taxa B3	(13)	(11)
Taxa Anbima	(3)	(4)
<b>Total</b>	<b>(283)</b>	<b>(296)</b>

### 12. Legislação tributária

#### a. Fundo

O Fundo por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8668/93 não é contribuinte de impostos tais como: PIS, COFINS, CSLL e imposto de renda estando, porém obrigada 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 nº 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 nº 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;
- b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

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

#### b. Cotista

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### **c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

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

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

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

### **13. Alterações no regulamento**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve alterações no regulamento. Em resumo, as principais alterações foram na denominação social do Fundo, que passou a se chamar Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias – FII, a alteração na política de investimentos e objetivo do Fundo, a possibilidade de novas emissões de cotas no Fundo, alteração na metodologia do cálculo da Taxa de Administração, instituição de Taxa de Performance, entre outros pontos, conforme consulta formal do dia 16/09/2022.

### **14. Serviços de tesouraria e escrituração de Cotas**

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### 15. Rentabilidade do Fundo (não auditado nos semestres)

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

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2022	113.429	113.782	5.822	0,31%	5,13%	5,44%
2º Sem/2022	113.782	78.331	7.230	-31,16%	6,35%	-24,80%
1º Sem/2023	78.331	78.369	5.034	0,05%	6,43%	6,47%
2º Sem/2023	78.369	80.519	3.891	2,74%	4,96%	7,71%

- (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).

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

### 16. Negociação das cotas (não auditado)

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na BM&FBovespa através do *ticker* RBOP11 e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento no último dia de negociação conforme demonstrado a seguir:

Data	Preço de fechamento
31/12/2013	1.150,00
31/12/2014	1.105,00
31/12/2015	770,00
31/12/2016	860,30
31/12/2017	1.080,00
31/12/2018	1.055,09
31/12/2019	1.385,00
31/12/2020	1.003,94
31/12/2021	833,98
31/12/2022	620,96
31/12/2023	306,50

Para fins informativos, a cota patrimonial do Fundo fechou o exercício de 2023 em R\$ 792,01.

# **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo**

## **Oportunidades Imobiliárias**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### **17. 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**

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.

#### **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.

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo

## Oportunidades Imobiliárias

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### Riscos macroeconômicos gerais

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

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

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

### Riscos do Fundo

#### a. Risco de mercado

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

#### b. Risco de taxa de juros

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



# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo

## Oportunidades Imobiliárias

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

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

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

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro.

O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O Fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

### d. Risco de liquidez

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

## 19. Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

A tabela a seguir apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

<b>Ativos</b>	<b>2023</b>		
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Cotas de fundo de investimento	5.691	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	182	-
Propriedade de investimento	-	-	71.200
<b>Total do ativo</b>	<b>5.691</b>	<b>182</b>	<b>71.200</b>
<b>Ativos</b>	<b>2022</b>		
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Cotas de fundo de investimento	5.515	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	913	-
Propriedade de investimento	-	-	73.000
<b>Total do ativo</b>	<b>5.515</b>	<b>913</b>	<b>73.000</b>

### 20. 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, 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 destas informações em seu site.

### 21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor de acordo com os critérios internacionalmente aceitos quais sejam: o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

### 22. 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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

### **23. Demandas judiciais**

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

### **24. Seguros (Não Auditado)**

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.

O limite máximo de garantia de apólice é de R\$ 94.260 cobrindo danos elétricos, incêndios, queda de aeronave, explosões e implosões e etc. com vigência atual até outubro de 2024.

### **25. Transações com partes relacionadas**

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Gestora do Fundo.

### **26. Eventos Subsequentes**

Não houve eventos subsequentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.