

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

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 à Administradora do

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo - FII)

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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 **Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Regularização registral de imóveis

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 10 às demonstrações contábeis, que descreve que, em 31 de dezembro de 2025, determinados imóveis integrantes da carteira do Fundo ainda não possuem a transferência formal de propriedade devidamente registrada em cartório em nome do Fundo. Conforme divulgado pela Administração, os processos de regularização encontram-se em andamento, dentro dos prazos contratuais estabelecidos, não tendo sido identificados impactos relevantes sobre as demonstrações contábeis na data-base. Nossa opinião não contém modificação em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Valorização dos investimentos em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 10 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía parte substancial de sua carteira representada por propriedades para investimento, 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 como a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

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

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

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações 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.

- Concluímos 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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, 31 de março de 2026.



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

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

**RSM**

RIO BRAVO RENDA VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo - FII)

CNPJ: 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2025	% PL	2024	% PL	Passivo	Nota	2025	% PL	2024	% PL
Circulante		86.110	5,13%	75.015	4,47%	Circulante		80.950	4,83%	129.360	7,70%
Caixa e equivalentes de caixa	4	28.527	1,70%	29.787	1,77%	Taxa de Administração	22	850	0,05%	717	0,04%
Ativos Financeiros Imobiliários						Obrigações Fiscais a recolher		1.160	0,07%	1.160	0,07%
Contas a Receber de Aluguéis	5	18.206	1,08%	18.524	1,10%	Distribuições de resultados a pagar	17	14.495	0,86%	14.753	0,88%
Contas a Receber de Venda de Imóveis	6	25.926	1,55%	22.815	1,36%	Demais Valores a Pagar		884	0,05%	2.478	0,15%
Imposto de renda na fonte a compensar		-	0,00%	1.316	0,08%	Obrigações por aquisição de participações		4.852	0,29%	15.565	0,93%
Outros Valores	7	13.451	0,80%	2.573	0,15%	Obrigações por aquisição de imóveis	12	586	0,03%	30.193	1,80%
						Obrigações por aquisição de direitos de superfície	11	481	0,03%	481	0,03%
Não Circulante		1.835.896	109,47%	1.907.722	113,56%	Obrigações por repasses de aluguel	13	36.379	2,17%	42.366	2,52%
						Provisão para encargos fiscais - ITBI	15	20.456	1,23%	20.860	1,24%
Ativos Financeiros Imobiliários		13.238	0,79%	12.537	0,75%	Receita res sperata a apropriar	14	807	0,05%	787	0,05%
Contas a Receber de Aluguéis	5	4.327	0,26%	5.765	0,34%						
Outros Valores a Receber	7	5.639	0,34%	5.714	0,34%	Não Circulante		163.899	9,77%	173.420	10,32%
Depósitos judiciais		3.272	0,19%	1.058	0,06%	Receita res sperata a apropriar	14	10.093	0,60%	10.625	0,63%
						Demais valores a pagar		8	0,00%	8	0,00%
Investimento		1.822.658	108,68%	1.895.185	112,81%	Obrigações por repasses de aluguel	13	153.798	9,17%	162.787	9,69%
Participações societárias		259.509	15,47%	264.934	15,77%						
Cotas de fundos de investimento	8	63.811	3,80%	90.575	5,39%	Total passivo		244.849	14,60%	302.780	18,02%
Participações em empresas não listadas	9	195.698	11,67%	174.359	10,38%						
Propriedades para Investimento		1.481.050	88,31%	1.539.929	91,66%	Patrimônio Líquido	16	1.677.157	100,00%	1.679.957	100,00%
Imóveis Acabados	10.a	1.481.050	88,31%	1.539.929	91,66%	Cotas Integralizadas	16.b	1.649.895	98,37%	1.650.048	98,22%
Intangível	11	82.099	4,90%	90.322	5,38%	Prejuízos acumulados		(19.196)	-1,14%	(24.677)	-1,47%
						Ajuste valor justo		46.458	2,77%	54.586	3,25%
Total do Ativo		1.922.006	114,60%	1.982.737	118,02%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		1.922.006	114,60%	1.982.737	118,02%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

RIO BRAVO RENDA VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo - FII)

CNPJ: 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração do Resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Nota	2025	2024
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	171.589	140.632
Ajuste a Valor Justo	10.b	2.250	(17.961)
Despesas com manutenção e conservação		(540)	(434)
Receita com vendas de propriedades para investimento	18	42.500	74.800
Custos de propriedades para investimento vendidas	10.b / 18	(37.455)	(65.500)
Outras receitas com propriedades para investimento	19	23.975	10.217
Outras despesas com propriedades para investimento	20	(44.666)	(32.275)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		157.653	109.479
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Resultado de ajuste a valor patrimonial	9	21.339	19.607
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		21.339	19.607
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>		<u>178.992</u>	<u>129.086</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita financeira líquida	21	9.108	13.054
Perda/Ganho de capital por vendas de cotas de FII	26	2.245	991
Ajuste a valor de mercado de cotas de Fundo de Investimento		110	(7.069)
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	22	(8.865)	(8.870)
Demais Despesas administrativas	23	(542)	(503)
Despesas com Serviços de Terceiros	24	(3.339)	(2.452)
Despesas Tributárias	25	(1.971)	(30)
Outras Receitas/Despesas		628	-
Lucro Líquido do Exercício		176.366	124.207
Quantidade de cotas em circulação		156.143.050	15.614.305
Lucro Líquido por cota - R\$		1,13	7,95

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

RIO BRAVO RENDA VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo - FII)

CNPJ: 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas Integralizadas	Ajuste valor justo	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1.313.751	72.547	(12.411)	1.373.887
Lucro Líquido do exercício		-	-	124.207	124.207
Resultado ajuste valor justo do exercício	10.b	-	(17.961)	17.961	-
Distribuição de rendimento no exercício	17	-	-	(154.434)	(154.434)
Integralização de cotas		338.680	-	-	338.680
Gastos com colocação de cotas		(2.383)	-	-	(2.383)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		1.650.048	54.586	(24.677)	1.679.957
Lucro Líquido do exercício		-	-	176.366	176.366
Resultado ajuste valor justo do exercício	10.b	-	2.250	(2.250)	-
Distribuição de rendimento no exercício	17	-	-	(168.635)	(168.635)
Ajuste a valor justo dos imóveis distratados	10.b	-	(10.378)	-	(10.378)
Gastos com colocação de cotas		(153)	-	-	(153)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		1.649.895	46.458	(19.196)	1.677.157

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

RIO BRAVO RENDA VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo - FII)

CNPJ: 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	2025	2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		172.033	155.334
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		10.423	11.739
Recebimento(pagamento) líquido de resultados com ativos imobiliários		(2.346)	2.250
Pagamento de outras despesas das propriedades para investimento		(11.913)	(623)
Pagamento de Taxa de Administração		(8.732)	(8.729)
Pagamento com Serviços de Terceiros		(5.773)	(2.596)
Despesas com atualização de CCI/Cessão		(10.660)	(9.992)
Pagamentos de outras contas		(5.536)	(174)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		137.496	147.209
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Aquisição de Propriedades para Investimento		(30.384)	(78.519)
Pagamento de aquisição de cotas de Fundos de Investimento		(44.002)	(45.895)
Adiantamento para futura integralização de cotas		-	4.500
Recebimento de venda de propriedade para investimento		39.921	52.480
Recebimento de amortização de cotas da participação em FII		424	437
Recebimento do custo por venda da participação em FII		64.331	30.619
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		30.290	(36.378)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento de cotas integralizadas		-	873
Pagamento de gastos com emissão de cotas		(153)	(2.383)
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	17	(168.893)	(151.679)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		(169.046)	(153.189)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		(1.260)	(42.358)
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Exercício	4	29.787	72.145
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Exercício	4	28.527	29.787

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo - FII (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 17 de maio de 2012 e iniciou suas operações em 12 de novembro de 2012, com prazo indeterminado de duração. É regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24, 209/24 e 214/24 e que revogou a Instrução CVM nº 472/08, e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 192/23.

Devido a adaptação do Fundo à Resolução CVM nº 175, em 05 de junho de 2025, o Fundo alterou a sua denominação social para **Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio das seguintes modalidades de investimentos: (a) aquisição e posterior locação a terceiros ou arrendamento de imóveis de natureza comercial, performados, notadamente imóveis comerciais destinados a varejo, vagas de garagens relacionadas aos imóveis de propriedade do Fundo e direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial, podendo também adquirir imóveis corporativos destinados a exploração comercial relacionada às operações de imóveis de varejo; (b) aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis para (i) locação a terceiros mediante a celebração de contratos de locação e (ii) alienação, conforme regras definidas no regulamento do Fundo; e/ou (c) aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliário, inclusive cotas de fundos de investimentos imobiliário administrados ou geridos pela Instituição Administradora e/ou suas afiliadas.

As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para clubes de investimento.

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos ativos imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, certificados de depósitos bancários e letras de crédito imobiliários (LCI) com compromisso de recompra por parte do emissor e cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária e em conjunto com os ativos imobiliários.

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

O Fundo, tem suas cotas listadas junto à B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão e atende às exigências do item 4.7 do seu Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários.

2. Base de preparação das demonstrações contábeis

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Instrução nº 516/11 e Resolução nº 192/23 da Comissão de Valores mobiliários (“CVM”), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

(a) Autorização de emissão das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administradora em 31 de março de 2026 no site da CVM e da Administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

(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 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 foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

(d) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tenham efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3-c - Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento).

3. Resumo das principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

b. Ativos financeiros imobiliários

i. Cotas de Fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição. Os fundos listados são atualizados mensalmente de acordo com valor de mercado. Já dos fundos não cotados estão de acordo com o valor de emissão. A valorização e/ou desvalorização das cotas de fundos de investimento listados estão apresentadas ao “ajuste a valor de mercado”, enquanto os fundos não listados a valorização e/ou desvalorização é realizada no momento da venda.

ii. De aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

c. Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

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

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

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

ii. Imóveis em construção

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

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

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

iii. Terrenos

São adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados ao valor justo. Os resultados dos ajustes a valor justo são registrados na rubrica do resultado “Ajuste a valor justo”.

iv. Intangíveis

São direitos reais sobre bens imóveis e reflete a expectativa sobre a probabilidade de os benefícios econômicos futuros esperados, incorporados no ativo, serem gerados a favor da entidade e estão avaliados pelo Método do Custo, sendo amortizados linearmente até dezembro de 2035.

v. Custos subsequentes

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

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

d. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

A Administradora revisa em bases periódicas 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 é constituída com base em modelo de perdas esperadas, considerando o histórico de inadimplência, análise individual de créditos relevantes, tempo de atraso e outros fatores prospectivos.

e. Obrigações por repasse de aluguéis

O Fundo, através de operações estruturadas, antecipa aluguéis futuros da sua carteira de locações por meio de securitização e reconhece tais valores em seu passivo como Aluguéis Antecipados, na rubrica Obrigações por Repasse de Aluguel, que serão reconhecidos nos resultados, em regime de competência, com base nos prazos dos respectivos contratos de locações.

f. Outros ativos e passivos

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

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

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

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

g. Receita de aluguéis e ajustes a valor de realização

As receitas de locação são reconhecidas em base linear ao longo do prazo dos contratos de locação, independentemente do recebimento, refletindo o padrão de transferência dos benefícios econômicos dos contratos aos locatários. Quando aplicável, os valores a receber são ajustados por provisão para perdas esperadas, reconhecida separadamente no resultado, com base na avaliação de risco de crédito dos locatários.

h. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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

i. Equivalência patrimonial

O Fundo adota as normas contábeis de equivalência patrimonial sendo os investimentos em controladas avaliados pelo método da equivalência patrimonial, conforme aplicável.

j. Lucro (Prejuízo) por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2025	2024
Depósitos bancários à vista (a)	307	6
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	28.220	29.781
Total	28.527	29.787

(a) O montante de R\$ 307 (R\$ 6 em 2024) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras.

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

Descrição	2025	2024
Itaú Soberano Referenciado II	28.220	29.781
Total	28.220	29.781

Refere-se a cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuindo vencimento e podendo ser resgatadas no curto prazo. Os ativos que compõe a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

5. Contas a receber de aluguéis

Os aluguéis a receber do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão representados por:

Descrição	2025	2024
Aluguéis a Receber de imóveis	13.556	14.172
Aluguéis a Receber - Em atraso	715	2.697
Aluguéis a Receber - Confissão de Dívida	438	-
Res Sperata a receber (*)	6.074	7.420
Distratos de Locação	1.750	-
Total	22.533	24.289
Curto Prazo	18.206	18.524
Longo Prazo	4.327	5.765

(*) Res Sperata referente ao Instrumento Particular de Cessão de Fundo de Comércio do Empreendedor firmado e datado de 07 de julho de 2019, no valor de R\$ 12.000, sendo 120 parcelas mensais de R\$ 100 (cada), vencendo a primeira em julho de 2019. A cada 12 (doze) meses ocorre atualização monetária das parcelas pelo IGP-M.

O Fundo é proprietário de diversos imóveis locados localizados nos estados do Rio de Janeiro, São Paulo, Distrito Federal e Minas Gerais, e como receita de aluguéis no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido o montante R\$ 171.589 (R\$ 140.632 em 2024).

A Administradora avaliou a carteira e conclui que não há necessidade de constituir Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD).

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

6. Contas a receber de venda de imóveis

Descrição	2025	2024
Pactual Imóveis S/S Ltda (a)	-	165
TF 65 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (b)	13.737	22.650
Flashover Modas Ltda (c) e (d)	7.689	-
DJ Delgado Administradora de Bens Ltda (e)	4.500	-
Total	25.926	22.815

- a) Em 27 de janeiro de 2023, conforme Escritura de Compra e Venda e Constituição de Alienação Fiduciária, ocorreu a venda do Terreno Campo Limpo entre o Fundo e Pactual Imóveis S/S Ltda, no valor total de R\$ 825, com R\$ 165 pagos no ato da venda e 04 parcelas de R\$ 165 com vencimento em 23 de julho de 2023, 23 de janeiro de 2024, 23 de julho de 2024 e 23 de janeiro de 2025, respectivamente.
- b) Conforme Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel em 25 de abril de 2024, ocorreu a venda do imóvel situado na rua Haddock Lobo, nº 1573 na cidade de São Paulo/SP, entre o Fundo e TF 65 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, no valor total de R\$ 30.200, sendo pagos no dia 05 de agosto de 2024 o valor de R\$ 7.550 a título de entrada e o saldo de R\$ 22.650 a ser pago em três parcelas semestrais, iguais e consecutivas, cada uma no valor de R\$ 7.550, com vencimento da primeira no prazo de cento e oitenta dias contados da data do pagamento da entrada.
- c) Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel em 15 de setembro de 2025, ocorreu a venda do imóvel situado na Rua Doutor Feliciano Sodré, nº 111 na cidade do Rio de Janeiro/RJ, entre o Fundo e Flashover Modas Ltda, no valor total de R\$ 8.100, a ser pago em duas parcelas, sendo a primeira, no valor de R\$ 4.050 com vencimento na data de assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda e a segunda parcela, no valor de R\$ 4.050, com vencimento no prazo de até quatorze meses contados da data de assinatura da Escritura Pública de Compra e venda, parcela esta corrigida pela variação positiva do IPCA/IBGE no período verificado entre a data da lavratura da Escritura e a data do efetivo pagamento da segunda parcela.
- d) Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel em 30 de setembro de 2025, ocorreu a venda do imóvel situado na Rua Doutor Nilo Peçanha, nº 125 na cidade do Rio de Janeiro/RJ, entre o Fundo e Flashover Modas Ltda, no valor total de R\$ 7.600, a ser pago em quatorze parcelas, sendo a primeira, no valor de R\$ 500 com vencimento em 07 de outubro de 2025, a segunda parcela, no valor de R\$ 3.500, com vencimento na data da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda e as doze parcelas no valor de R\$ 300 cada, sendo a primeira parcela com vencimento no prazo de trinta dias contados da data da assinatura da Escritura, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE no período verificado entre a data da lavratura da Escritura e a data do efetivo pagamento das parcelas.

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

- e) Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel em 01 de outubro de 2025, ocorreu a venda da fração ideal de 75/60.000 do imóvel situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.232 na cidade do São Paulo/SP, entre o Fundo e DJ Delgado Administradora de Bens Ltda, no valor total de R\$ 6.000, a ser pago em quatro parcelas semestrais, no valor de R\$ 1.500 cada, com vencimento da primeira parcela em 20 de outubro de 2025, 20 de abril de 2026, 20 de outubro de 2026 e 20 de abril de 2027. A quarta parcela será corrigida pela variação positiva e a cumulada do IPCA verificado nos últimos seis meses de índice disponível, divulgado pelo IBGE.

7. Outros valores

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 compõem os saldos de outros valores a receber:

Descrição	2025	2024
Outros valores a receber	268	2.154
Distrato com devolução de posse (i)	12.665	-
Despesas Seguro a Apropriar	38	19
Despesas com Manutenção a Apropriar	3.753	3.767
Restaurante Nobu - Processo Judicial	-	1.585
Fundo Reserva Cessão de Créditos	780	762
Valores a Receber Processo Judicial	1.586	-
Total	19.090	8.287
Curto Prazo	13.451	2.573
Longo Prazo	5.639	5.714

- i. Conforme Termo de Distrato Parcial referente ao Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças entre o Fundo e Caixa Econômica Federal, resolvem celebrar distrato Parcial das agências Guaianases, Pirituba e Planalto Paulista pelo valor total de R\$ 31.663, que será pago pela Caixa Econômica Federal em duas parcelas, sendo a primeira parcela no valor de R\$ 18.998 com vencimento em 05 de dezembro de 2025 e a segunda parcela no valor de R\$ 12.665 com vencimento em 05 de janeiro de 2026.

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

8. Cotas de Fundos de Investimento

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as aplicações em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário avaliados ao custo de aquisição e posteriormente ajustadas pelo valor de mercado das cotas de cada fundo, são negociadas em bolsa e podem ser assim demonstradas:

Descrição	Quantidade de Cotas	2025	Quantidade de Cotas	2024
Rio Bravo Renda Corporativa FII	10.529	1.484	10.529	1.322
FII Renda Educacional	-	-	42.313	4.213
Legatus Shoppings FII	40.455	4.410	85.460	9.401
Shopping Pátio Higienópolis FII	1.652	1.559	2.827	2.359
XP Exeter Desenvolvimento Logístico FII	3.943	244	3.943	2.851
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade FII	2.800	186	2.800	199
Rio Bravo Multiestratégia FII	94.997	5.142	94.997	4.828
Tellus Rio Bravo Renda Logística FII	45.994	3.178	45.994	3.194
São Paulo Gabriel Monteiro FII	3.693.405	47.608	2.846.989	31.972
Capitânia Shoppings FII	-	-	3.363.352	30.236
Total		63.811		90.575

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

Descrição	Ticker	Segmento
FII Renda Corporativa	RCRB11	Lajes Corporativas
Legatus Shoppings FII	LASC11	Shopping
FII Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	Shopping
FII XP Exeter Desenvolvimento Logístico	XPEX11	Logístico
FII Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade	RBHG11	Títulos e Valores Mobiliários
FII Rio Bravo Multiestratégia	RBFM11	Multiestratégia
FII Tellus Rio Bravo Renda Logística	TRBL11	Logístico
FII São Paulo Gabriel Monteiro	SPGM11	Desenvolvimento para Venda

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

9. Participações em empresas não listadas

Em 23 de dezembro de 2020 o Fundo adquiriu 100 cotas e posteriormente aumentou o capital em 127.499.900 cotas, totalizando 127.500.000 cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um Real) cada, da empresa Renda Varejo Empreendimento Imobiliário Ltda, sendo o único cotista.

A empresa possui em seu portfólio as seguintes propriedades:

	2025	2024
Unidade: GPA Tatuapé		
Endereço: Rua Serra de Japi nº 647	28.307	24.481
Cidade: São Paulo/SP		
Unidade: GPA Guarulhos		
Endereço: Avenida Salgado Filho, nº 1301	78.099	69.473
Cidade: Guarulhos/SP		
Unidade: GPA São Bernardo do Campo		
Endereço: Avenida Jorge Zarzur, nº 100	85.045	76.124
Cidade: São Bernardo do Campo/SP		
Total	191.451	170.078

O reconhecimento inicial da aquisição da empresa foi realizado a valor de custo (Capital Social) e, após o reconhecimento inicial a participação deverá ser continuamente mensurada pelo Método de Equivalência Patrimonial.

Como garantia do cumprimento das obrigações de pagamento dos créditos imobiliários, decorrentes da securitização dos contratos atípicos, houve a alienação fiduciária da nua-propriedade dos imóveis acima em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, celebrado em 23 de dezembro de 2020, entre a sociedade, na qualidade de fiduciante, a securitizadora, na qualidade de fiduciária, e o Fundo, na qualidade de interveniente anuente, conforme a nota explicativa nº 12.

Em dezembro de 2025 foi realizado o ajuste a valor patrimonial positivo no valor de R\$ 21.339 (R\$ 19.607 em 2024), conforme Balancete do Renda Varejo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Movimentação:

Descrição	2025	2024
Saldo Inicial	174.359	154.752
Ajuste a valor patrimonial	21.339	19.607
Total	195.698	174.359

10. Propriedades para investimento

a) Relação dos imóveis – acabados:

Item	Descrição	2025	2024
1	Imóvel: Agência 0194 - São Gonçalo Endereço: Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125 - São Gonçalo Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.388,00 m ²	-	5.950
2	Imóvel: Caixa - Centro - Nova Iguaçu/RJ (*) Endereço: Av. Marechal Floriano, nº 2.370 - Nova Iguaçu Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 3.256,00 m ²	24.650	25.450
3	Imóvel: Caixa - Leme - Rio de Janeiro/RJ Endereço: Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 696,80 m ²	12.500	13.150
4	Imóvel: Caixa - Ipanema - Rio de Janeiro/RJ Endereço: Rua Visconde de Pirajá, nº 127 (loja) - Ed. Joatinga - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 510,00 m ²	18.800	18.500
5	Imóvel: Caixa - 14 bis - Rio de Janeiro/RJ (*) Endereço: Av. Marechal Câmara, nº160-Lojas A, B e C e sobrelojas 211 a 224 - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.900,31 m ²	23.650	25.450

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

6	Imóvel: Caixa - Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro/RJ Endereço: Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 919,00 m ²	10.800	10.800
7	Imóvel: Caixa - Bandeira - Rio de Janeiro/RJ (*) Endereço: Rua Mariz e Barros, nº 79 (loja) - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.339,00 m ² ; Área do terreno: 935,40 m ²	5.900	6.250
8	Imóvel: Caixa - Jardim da Saúde - São Paulo/SP (*) Endereço: Av. do Cursino, nº 1.348 - São Paulo Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 1.833,14 m ²	9.200	6.500
9	Imóvel: Caixa - Senador Queiroz - São Paulo/SP; Conveniência - Centro Histórico - São Paulo/SP Endereço: Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 Lojas 01 a 05 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.446,96 m ²	10.500	13.050
10	Imóvel: Caixa - Meier - Rio de Janeiro/RJ Endereço: Rua Dias da Cruz, nº 28 - A (loja) Cidade: Rio de Janeiro - RJ Metragem: Área construída: 1.483,53 m ²	10.950	10.850
11	Imóvel: Caixa - Avenida Chile - Rio de Janeiro/RJ Endereço: Av. República do Chile, nº 230, loja nº 101 e 201 Cidade: Rio de Janeiro - RJ Metragem: Área construída: 1.139,67 m ²	16.600	16.900
12	Imóvel: Caixa - Via Anchieta - São Paulo/SP Endereço: Via Anchieta, nº 1.558 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.785,00 m ²	7.300	5.500
13	Imóvel: Agência 1654 - Planalto Paulista Endereço: Av. Indianópolis, nº 2.125 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.299,00 m ²	-	8.250

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

14	Imóvel: Agência 0267 - Santa Cecília Endereço: Rua das Palmeiras, nº 233 - loja Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.205,86 m ²	-	8.150
15	Imóvel: Agência 1231 - Barra Funda Endereço: Av. Rio Branco, nº 1.675 - Loja Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.293,02 m ²	-	7.550
16	Imóvel: Caixa - Guarapiranga - São Paulo/SP Endereço: Av. de Pinedo, nº 228 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.312,18 m ²	6.300	7.050
17	Imóvel: Agência 4049 - Pirituba Endereço: Rua Guerino Giovani Leardini, nº 63/64 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.368,00 m ²	-	6.950
18	Imóvel: Agência 4031 - Guaianases Endereço: Rua Salvador Gianetti, nº 436 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 2.475,10 ²	-	9.250
19	Imóvel: Presidente Wilson - Rio de Janeiro/RJ Endereço: Av. Rio Branco, 311-B Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: Área Construída: 713,62 m ²	8.450	7.700
20	Imóvel: Caixa - Vila Mascote - São Paulo/SP Endereço: Av. Santa Catarina, s/n Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área Construída do Projeto: 753,36 m ²	5.650	6.050
21	Imóvel: Caixa - Parque Maria Helena - Suzano/SP Endereço: Rua Coronel Souza Franco, 115 Cidade: Suzano - SP Metragem: Área Construída do Projeto: 581,00 m ²	3.850	4.200
22	Imóvel: Caixa - Mutinga - Osasco/SP Endereço: Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371 Cidade: Osasco/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 804,00 m ²	2.250	3.300

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

23	Imóvel: Caixa - Cipo Guaçu - Embu Guaçu/SP Endereço: R. Sesefredo Klein Doll, 12 Cidade: Embu-Guaçu/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 551,00 m ²	1.750	2.450
24	Imóvel: Caixa - Pinheiros - São Paulo/SP Endereço: R. Paes Leme, 250 e 258 Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 903,60 m ²	11.400	7.550
25	Imóvel: Caixa - Italianos - São Paulo/SP Endereço: R. dos Italianos, 609 621 623 Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 520,50 m ²	3.800	5.600
26	Imóvel: Agência Itaquera Endereço: Av. Mateo Bei, 415 Cidade: Itaquera/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 912,00 m ²	-	4.450
27	Imóvel: Caixa - Imperador - São Paulo/SP Endereço: Av. do Imperador, 3892 - São Paulo/SP Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 1.024,80 m ²	8.450	7.450
28	Imóvel: Caixa - Taipas - São Paulo/SP Endereço: Estrada de Taipas, 355 - São Paulo/SP Cidade: São Paulo/SP	4.350	4.550
29	Imóvel: Caixa - Rio do A - Campo Grande/RJ Endereço: Av. 1.500 Cidade: Rio Claro/SP Metragem: Área construída do Projeto: 542,70 m ²	5.400	5.900
30	Imóvel: Itaú - Leblon - Rio de Janeiro/RJ Endereço: Afrânio de Melo Franco, 131 Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: Área construída 917,44m ²	21.000	20.450
31	Imóvel: Caixa - Pátio do Colégio - São Paulo/SP Endereço: Lago Pátio do Colégio I Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área construída do Projeto: 676,00 m ²	9.150	9.150

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

32	Imóvel: Caixa - Pedro Vicente - São Paulo/SP Endereço: Rua Pedro Vicente, 222 Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área construída do Projeto: 814,20 m ²	7.500	8.050
33	Imóvel: Centauro - Paulista - São Paulo/SP Endereço: Av. Paulista, 1227 e Rua Pamplona, 689, 697 e 715 Cidade: São Paulo/SP Metragem: Loja 01 851,24m2, Loja 02 1.034,45m2 e Loja 03 665,20m2	108.950	106.150
34	Imóvel: Shopping Iguatemi Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 2232 (75 cotas) Cidade: Jardim América/SP Metragem: Fração ideal de 75/60.000 cotas do imóvel metragem total de 1.238.778.962 m2	-	4.655
35	Imóvel: GPA - Vila Rossi e Borchini - Campinas/SP Endereço: Av. Barão de Itapuruã, 2233 Cidade: Campinas/SP Metragem: 3.167 m ²	16.800	16.200
36	Imóvel: GPA - Asa Sul - Brasília/DF (*) Endereço: Quadra EQ 406/407 Sul Cidade: Brasília/DF Metragem: 2.601 m ²	13.750	13.150
37	Imóvel: GPA - Centro - Guarujá/SP Endereço: Estrada Pernambuco, 500 Cidade: Guarujá/SP Metragem: 2.780 m ²	15.300	14.550
38	Imóvel: GPA - Parnamirim - Recife/PE Endereço: Rua Desembargador Goes Cavalcanti, 261 Cidade: Recife/PE Metragem: 4.583 m ²	19.250	18.050
39	Imóvel: GPA - Centro - São Bernardo do Campo/SP Endereço: Rua Santa Filomena, 677, 687 e 697 Cidade: São Bernardo do Campo/SP Metragem: 2.365 m ²	14.700	13.400

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

40	Imóvel: GPA - Brooklin - São Paulo/SP Endereço: Av. Padre José dos Santos, 872 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 3.793 m ²	28.550	27.000
41	Imóvel: Santander - Centro - Jundiaí/SP Endereço: Rua Barão de Jundiaí, 884 Cidade: Jundiaí/SP Metragem: 6.438,52 m ²	53.050	57.550
42	Imóvel: - Paulista - São Paulo/SP Endereço: Av. Paulista, 436 Cidade: Bela Vista/SP Metragem: 2.857,24 m ²	68.550	70.500
43	Imóvel: Santander - Centro - Santo André/SP Endereço: Rua Senador Flaquer, 305 Cidade: Santo André/SP Metragem: 6.242,43 m ²	38.950	38.350
44	Imóvel: Super Nosso - Centro - Belo Horizonte/MG (*) Endereço: Av. João Pinheiro, 500 Cidade: Belo Horizonte/MG Metragem: 4.193,00 m ²	28.250	26.500
45	Imóvel: - Ed. Olivetti Paulista - São Paulo/SP Endereço: Av. Paulista, 447 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 1.010,00 m ²	26.800	25.600
46	Imóvel: Santander - Liberdade - São Paulo/SP Endereço: Av. Liberdade, 151 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 5.001,70 m ²	37.650	41.000
47	Imóvel: Grupo Ultra - Berrini - São Paulo/SP Endereço: Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1.307 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 1.873,73 m ²	11.300	9.350
48	Imóvel: Caixa - Ipanema - Rio de Janeiro/RJ Endereço: Praça Visconde de Mauá, 20 Cidade: Santos/SP Metragem: 4.505,00 m ²	16.150	16.400

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

49	Imóvel: Praça Pio X - Rio de Janeiro/RJ Endereço: Praça Pio X, 78/78A Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: 1.964,00 m ²	16.350	15.550
50	Imóvel: - Ouvidor - Rio de Janeiro/RJ Endereço: Avenida Rio Branco, 115 Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: 2.140,00 m ²	28.200	31.750
51	Imóvel: - Centro - Rio de Janeiro/RJ Endereço: Rua Quitanda, 70 Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: 2.034,00 m ²	16.350	12.700
52	Imóvel: - Centro - Fortaleza/CE Endereço: Rua Pedro Primeiro, 373 Cidade: Fortaleza/CE Metragem: 2.511,00 m ²	12.250	11.800
53	Imóvel: - Duque de Caxias - São Paulo/SP Endereço: Rua Duque de Caxias, 200 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 2.107,31 m ²	14.050	14.700
54	Imóvel: Santander - Centro - Fortaleza/CE Endereço: Rua Floriano Peixoto, 915 16.961 Cidade: Fortaleza/CE Metragem: 2.220,00 m ²	11.250	11.800
55	Imóvel: M3Storage - Nova Paulista - São Paulo/SP Endereço: Av. Paulista, 726 - 3º andar Cidade: São Paulo/SP Metragem: 693,32 m ²	7.300	4.950
56	Imóvel: Santander - Vila Santa Cecília - Volta Redonda/RJ Endereço: Rua Catorze, 158/164 e Rua Doze, 239 Cidade: Volta Redonda/RJ Metragem: 2.920,00 m ²	11.300	11.450

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

57	Imóvel: Corporativo Monsenhor Celso - Curitiba/PR; Loja Monsenhor Celso - Curitiba/PR Endereço: Rua Monsenhor Celso, 154 e Rua Marechal Deodoro, 195 Cidade: Curitiba/PR Metragem: 2.182,85 m ²	15.900	14.600
58	Imóvel: - Candelária - Rio de Janeiro/RJ Endereço: Rua Buenos Aires, 48/48-A Cidade: Candelária/RJ Metragem: 1.040,00 m ²	12.650	11.900
59	Imóvel: - Centro Histórico - Porto Alegre/RS (*) Endereço: Rua Sete de Setembro, 1.100 Cidade: Porto Alegre/RS Metragem: 2.106,79 m ²	9.800	11.250
60	Imóvel: - Santo Antônio - Recife/PE Endereço: Rua do Imperador Pedro II, 255 Cidade: Recife/PE Metragem: 2.356,94 m ²	9.550	9.600
61	Imóvel: Plano&Plano - Centro - São Bernardo do Campo/SP Endereço: Rua Marechal Deodoro, 460 Cidade: São Bernardo do Campo/SP Metragem: 1.524,32 m ²	9.150	8.150
62	Imóvel: Goodbe - Monções - São Paulo/SP Endereço: Av. Santo Amaro, 3.332 Cidade: Itaim/SP Metragem: 930,00 m ²	5.200	6.600
63	Imóvel: Santander - São Mateus - São Paulo/SP Endereço: Av. Mateo Bei, 3.286 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 2.059,00 m ²	21.450	20.750
64	Imóvel: Ag. São Gonçalo/Centro - Santander Endereço: Rua Dr. Feliciano Sodré, 111 11.847 Cidade: São Gonçalo/RJ Metragem: 951,00 m ²	-	6.700

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

65	Imóvel: Ag. São Gonçalo/Alcântara - Santander Endereço: Rua São João de Almeida, 72 Cidade: São Gonçalo/RJ Metragem: 1.089,00 m ²	6.650	9.250
66	Imóvel: GPA Rebouças Endereço: Rua Alves Guimarães, nº 50 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 2.935 m ²	18.400	16.400
67	Imóvel: Renner - Oscar Freire - São Paulo/SP Endereço: Rua Oscar Freire, nº 585 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 2.082,94 m ²	64.700	65.100
68	Imóvel: Pernambucanas - Assis - São Paulo/SP Endereço: Av. Rui Barbosa, 205 Matrícula 79.048 Cidade: Assis – SP Metragem: 2.227 m ²	12.000	13.066
69	Imóvel: Pernambucanas - Curitiba - Paraná/PR Endereço: Av. República Argentina, 4060 e 4044 Matrícula 90.018 e 83.153 Cidade: Curitiba - PR Metragem: 1.930m ²	10.150	11.598
70	Imóvel: Pernambucanas - Franca - São Paulo/SP Endereço: Rua Major Claudiano, 1800 Matrícula 119.053 Cidade: Franca – SP Metragem: 4.360 m ²	31.800	27.753
71	Imóvel: Pernambucanas - Santa Fé do Sul - São Paulo/SP Endereço: Rua Sete, 825 Matrícula 7.309 Cidade: Santa Fé do Sul - SP Metragem: 1.020 m ²	4.900	5.776
72	Imóvel: Cogna - Turu - São Luis/MA (Edifício) Endereço: Av. São Luís Rei de França, 32 Cidade: São Luiz – MA Metragem: 24.287 m ²	11.150	12.164
73	Imóvel: Cogna - Turu - São Luis/MA (Terreno) Endereço: Av. São Luís Rei de França, 32 Matrícula 5.029 Cidade: São Luiz – MA	62.600	67.037

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

74	Imóvel: Cogna - Jardim Europa - Cuiabá/MT		
	Endereço: Avenida Manoel José de Arruda, 3100 Matrículas 39.808 e 39.806	47.100	48.858
	Cidade: Cuiabá – MT		
	Metragem: 15.659 m ²		
75	Imóvel: Cogna - Funcionários - Belo Horizonte/MG		
	Endereço: Rua Timbiras, 1.375	29.400	30.904
	Cidade: Belo Horizonte – MG		
	Metragem: 5.940 m ²		
76	Imóvel: Cogna - Centro - Betim/MG		
	Endereço: Avenida Presidente Kubitschek, 227, Centro	56.798	59.407
	Cidade: Betim – MG		
	Metragem: 24.483 m ²		
77	Imóvel: Cogna - Centro - Betim/MG (Bloco A)		
	Endereço: Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 247	42.102	44.031
	Cidade: Betim - MG		
78	Imóvel: Ânima - Consolação - São Paulo/SP		
	Endereço: Rua da Consolação, 2.320 e 2.322	5.100	5.107
	Cidade: São Paulo – SP		
	Metragem: 587 m ²		
79	Imóvel: Cogna - São Bernardo do Campo - SBC/SP (*)		
	Endereço: Av. Dr. Rudge Ramos, 1.501	89.800	76.500
	Cidade: São Bernardo do Campo – SP		
	Metragem: 23.771 m ²		
80	Imóvel: Santander - Centro - Santo André/SP		
	Endereço: Avenida Senador Fláquer, 456	39.500	41.923
	Cidade: Santo André – SP		
	Metragem: 6.242 m ²		
		1.481.050	1.539.929

(*) Atualmente 08 imóveis do Fundo possuem pendências para regularização registral e sua transferência para o nome do Fundo, sendo 4 imóveis locados para a Caixa, 1 locado para o Super Nosso, 1 atualmente vago, 1 locado para o GPA e 1 locado para Cogna. As regularizações estão dentro dos prazos contratuais e as informações são divulgadas aos cotistas por meio de relatórios. Não há contrato vencido que não tenha sido regularizado. A Rio Bravo trabalha ativa e continuamente com os vendedores dos imóveis para as regularizações e conta com um corpo técnico que acompanha regularmente e toma as medidas cabíveis para que sejam concluídas o mais brevemente possível, com monitoramento das ações tomadas pela locatária, follow-ups constantes e trabalho lado a lado com o corpo jurídico que assessora os trâmites legais.

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Os imóveis são contabilizados inicialmente pelo valor de construção/aquisição e posteriormente avaliados a valor justo.

b) Movimentação:

Descrição	2025	2024
Saldo em 1º de janeiro	1.539.929	1.176.955
Aquisições	776	108.628
Aquisições via integralização (i)	-	337.807
Baixa Custo Imóvel vendido (ii)	(37.455)	(65.500)
Baixa Devolução de posse por distrato (iii)	(24.450)	-
Ajuste a Valor Justo	2.250	(17.961)
Saldo em 31 de dezembro	<u>1.481.050</u>	<u>1.539.929</u>

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

ii. O custo reconhecido na venda dos imóveis foi de R\$ 37.455 (R\$ 65.500 em 2024) de acordo com a última avaliação reconhecida em dezembro de 2024.

O custo dos imóveis vendidos é composto por R\$ 29.514 (R\$ 52.866 em 2024) de custo de aquisição e R\$ 7.941 de valor do ajuste a valor justo em 2025 (R\$ 12.634 em 2024) ajuste este que no encerramento do exercício foi transferido para a conta de "Lucros Acumulados".

iii. Conforme Nota Explicativa nº 7.i, houve o distrato parcial referente ao Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças entre o Fundo e Caixa Econômica Federal, referente as agências Guaianases, Pirituba, pelo custo. O Custo total foi de R\$ 24.450, sendo R\$ 14.072 de custo de aquisição e R\$ 10.378 de ajuste a valor justo.

c) Método de determinação do valor justo

A Colliers Technical Services Ltda, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, com marcação a valor de mercado, utilizando-se de metodologias que abrangem o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método de Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, os imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2025 (dezembro de 2024 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto aplicada foi de 7,50% a.a. a 10,50% a.a. (7,50% a.a. a 10,50% a.a. em 2024) e a taxa de capitalização de 6,75% a.a. a 9,25% a.a. (6,75% a.a. a 9,25% a.a. em 2024) então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

11. Intangível

Em 23 de dezembro de 2020, o Fundo adquiriu o direito real de superfície de 3 unidades da Companhia Brasileira de Distribuição pelo prazo de 15 anos a contar do dia 23 de dezembro de 2020 findando-se no mesmo dia e mês do ano de 2035:

	2025	2024
Unidade: GPA Tatuapé		
Endereço: Rua Serra de Japi nº 647		
Cidade: São Paulo/SP	19.160	19.160
Vigência do direito: até 23 de dezembro de 2035		
Unidade: GPA Guarulhos		
Endereço: Avenida Salgado Filho, nº 1301		
Cidade: Guarulhos/SP	49.898	49.898
Vigência do direito: até 23 de dezembro de 2035		
Unidade: GPA São Bernardo do Campo		
Endereço: Avenida Jorge Zarzur, nº 100		
Cidade: São Bernardo do Campo/SP	54.361	54.361
Vigência do direito: até 23 de dezembro de 2035		
Amortização acumulada	(41.320)	(33.097)
Total	82.099	90.322

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Movimentação do exercício:

Movimentação	2025	2024
Saldo inicial	90.322	98.568
Amortizações no exercício	(8.223)	(8.246)
	82.099	90.322

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

Conforme instrumento de compromisso de compra e venda assinado, o saldo remanescente de R\$ 481 será pago em 30 dias após finalização de todas as pendências para regularização dos imóveis.

12. Obrigações por Aquisição de Imóveis

Em 31 de dezembro de 2025 o saldo a pagar referente às obrigações por aquisição de imóveis pode ser assim demonstrado:

Descrição	2025	2024
Companhia Brasileira de Distribuição (a)	69	69
Best Center SLB Empreendimentos e Participações Ltda (b)	-	29.607
Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV (c)	517	517
Total	586	30.193

- a) Em 23 de dezembro de 2020, o Fundo adquiriu nova unidade do Grupo do Pão de Açúcar localizado na Rua Alves Guimarães, nº 50 no Bairro Pinheiros em São Paulo-SP, em operação “sale leaseback” no valor de R\$ 16.073.
O Fundo possui em 31 de dezembro de 2025 um saldo a pagar de R\$ 69 (R\$ 69 em 2024).
- b) Em 07 de outubro de 2024, o Fundo adquiriu 05 imóveis de Best Center SLB Empreendimentos e Participações S/A, pelo valor total de R\$ 68.530. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi quitado o saldo remanescente a pagar.
- c) Em 21 de outubro de 2022, o FII Renda Educacional adquiriu um prédio da Av. Dr. Rudge Ramos, nº 1501 em São Bernardo do Campos/SP pelo valor total de R\$ 74.498. Em 14 de outubro de 2024 havia um saldo a pagar de R\$ 517, saldo este que foi transferido ao FII Renda Varejo, com aquisição do imóvel.

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

13. Obrigações por repasses de aluguel

Descrição	2025	2024
Grupo GPA - CRI 345 (a)	61.688	68.634
Grupo GPA - CRI 346 (a)	104.661	102.486
Santo André Kroton - CRI 372 (b)	7.899	11.895
São Bernardo do Campo Kroton - CRI 81 (c)	15.633	22.138
Adiantamento de Clientes	296	-
Total	190.177	205.153
Curto Prazo	36.379	42.366
Longo Prazo	153.798	162.787

- a) Conforme Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças assinado com a True Securitizadora S.A. em 23 de dezembro de 2020, o Fundo cedeu os créditos imobiliários decorrentes de contratos de locações das unidades GPA Campinas, São Paulo, São Bernardo do Campo, Guarujá, Recife, Brasília e Guarulhos, que lastrearam a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 345ª série, no valor de R\$ 82.590. A remuneração pela alavancagem é de IPCA + 5,3% a.a.
- b) Conforme Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças assinado com a True Securitizadora S.A. em 23 de dezembro de 2020, o Fundo cedeu os créditos imobiliários decorrentes de contratos de locações das unidades GPA Rebouças, Tatuapé e São José dos Campos lastrearam a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 346ª série, no valor de R\$ 98.161. A remuneração pela alavancagem é de IPCA + 5,6% a.a.
- c) Conforme Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças assinado entre o FII Renda Educacional e a True Securitizadora S.A. em 12 de abril de 2021, o Fundo cedeu os créditos imobiliários decorrentes de contratos de locações dos imóveis de Santo André/SP, que lastrearam a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 372ª série, no valor de R\$ 19.640. A remuneração pela alavancagem é de IPCA + 6% a.a.
- d) Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Fiduciários assinado entre o FII Renda Educacional e o Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV em 19 de outubro de 2022, os créditos imobiliários decorrentes de contratos de locações do imóvel de São Bernardo do Campo/SP, que lastreia a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 81ª série, no valor de R\$ 33.162. A remuneração pela alavancagem é de IPCA + 4,48% a.a.

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

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve amortizações no valor de R\$ 31.582 (R\$ 20.223 em 2024), o reconhecimento de R\$ 16.606 (R\$ 8.401 em 2024) de variação monetária.

14. Receita de Res Sperata a apropriar

O Fundo, como titular de direitos aquisitivos sobre os imóveis nas lojas 01, 02 e 03 situadas no Edifício Milan, localizado na avenida Paulista, 1227, na rua Pamplona 689 e na rua Pamplona 697 a 717, respectivamente, cedeu o Fundo de Comercio pelo prazo de 20 anos pelo valor total de R\$ 12.000 que serão apropriados ao resultado em regime de competência no prazo da cessão. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os valores a serem apropriados estão assim demonstrados:

Descrição	2025	2024
Valor a apropriar - Curto Prazo	807	787
Valor a apropriar - Longo Prazo	10.093	10.625
Total	10.900	11.412

15. Provisão para encargos fiscais – ITBI

Descrição	2025	2024
Provisão custos ITBI regularização Agências Caixa	3.606	3.606
Provisão custos ITBI com incorporação SAAG	16.458	16.862
Provisão custos ITBI regularização Agências Santander	392	392
Total	20.456	20.860

16. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2025 com um Patrimônio Líquido de R\$ 1.677.157 (R\$ 1.679.957 em 2024) composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2025 está representado por 156.143.050 cotas (15.614.305 em 2024) subscritas e integralizadas no total de R\$ 1.696.444 (R\$ 1.696.444 em 2024). Conforme demonstrado no item C, houve gastos com as colocações destas cotas no valor de R\$ 46.549 até 31 de dezembro de 2025 (R\$ 46.396 em 2024), totalizando R\$ 1.649.895 (R\$ 1.650.048 em 2024) de cotas integralizadas.

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

b) Séries de cotas do Fundo

Posição de cotas emitidas pelo Fundo na posição em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão	7.594.659	806.434
2ª emissão	3.099.272	347.032
3ª emissão	894.268	105.524
4ª emissão	897.135	98.774
5ª emissão	3.128.971	338.680
	15.614.305	1.696.444
Gastos com colocações de cotas		(46.549)
Líquido das cotas integralizadas		1.649.895

c) Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 3.128.971 (3.128.971 em 2024) cotas em 2025 no montante de R\$ 153 (R\$ 2.383 em 2024), totalizando assim R\$ 46.549. Esses gastos compreendem:

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

Ressaltamos que não incluem ágios ou deságios na emissão das cotas, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

d) Emissão, resgate e amortização de Cotas

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

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

Sempre que houver desinvestimentos nos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em Ativos Imobiliários. Caso a instituição Administradora não identifique novos ativos imobiliários e condicionada a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

e) Desdobramento de cotas 1:10

Nos termos do regulamento do Fundo e da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, realizada de forma não presencial por meio da Consulta Formal nº 01/2024, encerrada às 15h do dia 29 de abril de 2024 (“Consulta Formal nº 01/2024”), o Fundo realizou desdobramento das cotas de emissão que passaram a ser negociadas ex-desdobramento a partir de 09 de maio de 2025. O creditamento das cotas resultantes do desdobramento ocorreu na abertura do mercado do dia 13 de maio de 2025.

17. Política de Distribuição de Resultados

O Fundo, de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e em 31 de dezembro.

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

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

Base de cálculo

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a distribuição de rendimentos aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	273.744	259.301
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(97.378)	(135.094)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência:	176.366	124.207
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(62.298)	(41.252)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	49.932	60.796
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	41.269	16.685
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(25.015)	(3.841)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	180.253	156.594
Resultado mínimo a distribuir (95%)	171.241	148.764
	2025	2024
Lucro distribuído no exercício	168.635	154.434
Saldo de lucros a pagar no exercício anterior	14.753	11.998
Pagamento de rendimentos	(168.893)	(151.679)
Saldo de rendimentos a pagar	14.495	14.753
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	98,48%	98,62%

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

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)
CNPJ 15.576.907/0001-70
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

18. Receita de Venda de Propriedades para Investimento

O Fundo no exercício de 2024 efetuou a venda da sua participação nas propriedades para Investimento, no valor total de R\$ 42.500 (R\$ 74.800 em 2024). O valor contábil total dos custos contábeis no exercício findo em 2024 foi de R\$ 27.610 (R\$ 65.500 em 2024), gerando um Resultado Líquido de R\$ 14.890 (R\$ 9.300 em 2024).

Descrição	2025		Resultado Líquido
	Receita	Custo	
Rua das Palmeiras, 233 - SP	9.400	(8.150)	1.250
São Marcos Administradora	5.500	(4.450)	1.050
Rua Dr. Feliciano Sodré, 111 - RJ	8.100	(6.700)	1.400
Rua Dr. Nilo Peçanha, 125 - RJ	7.600	(5.950)	1.650
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.232 - SP	6.000	(4.655)	1.345
Av. Rio Branco, 1.675 - RJ	5.900	(7.550)	(1.650)
Total	42.500	(37.455)	5.045

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

19. Outras receitas com propriedades para investimento

Descrição	2025	2024
Juros e multas recebidos	101	3.525
Variações monetárias ativas	532	-
Recuperação de despesas	1	-
Multas contratuais	5.750	6.692
Receita por rescisão de compra de imóveis (*)	17.591	-
Total	23.975	10.217

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

(*) Conforme Termo de Distrato Parcial referente ao Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças entre o Fundo e Caixa Econômica Federal, resolveram celebrar distrato Parcial das agências Guaianases, Pirituba e Planalto Paulista pelo valor total de R\$ 31.663, sendo R\$ 14.072 de devolução de custo de aquisição, gerando uma receita por rescisão de compra de imóveis no valor de R\$ 17.591.

20. Outras despesas com propriedades para investimento

Descrição	2025	2024
Amortizações	(8.223)	(8.246)
Comissões sobre locações	(609)	(269)
Consumo de água	(74)	(9)
Despesas de condomínio	(1.312)	(1.225)
Despesas com IPTU	(1.437)	(961)
Energia Elétrica	(98)	(37)
Seguros	(38)	(26)
Serviços de Vigilância	(1.386)	(223)
Serviços de terceiros	(140)	(654)
Taxa de administração de aluguéis	(864)	(668)
Despesas legais e judiciais	(18)	(142)
Impostos e Taxas	(72)	(3)
Outras despesas	(21)	(3)
Comissões sobre Vendas	(774)	(1.573)
Variação monetária passiva	(18.484)	(8.425)
Juros de Mora	(457)	-
Juros sobre Securitização	(10.450)	(9.811)
Despesas com Securitização	(209)	-
Total	(44.666)	(32.275)

21. Receita líquida financeira

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo recebeu os seguintes rendimentos com aplicações:

Descrição	2025	2024
Rendimento de aplicação financeira	3.419	5.836
Rendimento de fundos de investimento imobiliários	5.525	7.208
Rendimento de aplicação financeira FRT	164	10
Total	9.108	13.054

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

22. Taxa de Administração

De acordo com o artigo 11.1 do seu Regulamento, o Fundo pagará pelos serviços de administração, uma remuneração correspondente a 0,351% (trezentos e cinquenta e um milésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido, provisionada e paga mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 30 (mensais), atualizada positivamente e anualmente de acordo com a variação do IGPM – Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, sendo que a referida remuneração será paga pelo Fundo diretamente à instituição Administradora.

Em 14 de abril de 2020, conforme deliberado pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, representando 30,02% (trinta vírgula zero dois por cento) das cotas emitidas, votaram favoravelmente à majoração da Taxa de Administração para 0,651% ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, a vigorar após o processo de incorporação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a taxa de administração totalizou R\$ 8.865 (R\$ 8.870 em 2024) e representou 0,53 % (0,63% em 2024) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 850 (R\$ 717 em 2024).

23. Demais despesas Administrativas

Descrição	2025	2024
Condução e Transporte	(5)	(4)
Correios	(1)	(1)
Despesas Bancárias	(36)	(14)
Despesas Legais e Judiciais	(314)	(58)
Serviços de tele-entrega	(1)	(1)
Viagens e Hospedagens	(1)	(21)
Despesas Reuniões e Eventos	(48)	(6)
Outras despesas	(46)	(22)
Publicidade e Propaganda	(48)	(135)
Despesas cartorárias	(42)	(241)
Total	(542)	(503)

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

24. Despesas com Serviços de Terceiros

Descrição	2025	2024
Honorários com avaliações	(493)	(200)
Honorários pessoas jurídicas	(332)	(473)
Honorários advocatícios	(821)	(789)
Formador de Mercado	(188)	-
Taxa Anbima	(5)	(6)
Taxa Bovespa	(17)	(13)
Taxa CETIP	(245)	(184)
Taxa de Custódia	(363)	(373)
Taxa de Escrituração	(810)	(357)
Taxa de Fiscalização CVM	(57)	(57)
Total	(3.339)	(2.452)

25. Despesas Tributárias

Descrição	2025	2024
Imposto de Renda não compensável	(1.969)	-
Impostos e Taxas	(2)	(13)
Provisão Causas Cíveis	-	(17)
Total	(1.971)	(30)

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo efetuou a venda de diversos ativos financeiros principalmente cotas de fundos de investimento conforme demonstrado abaixo:

Descrição	2025	2024
Receita com venda de quotas de FII	61.985	32.869
Custo com venda de quotas de FII	(59.740)	(31.878)
Perda/Ganho de capital por vendas de quotas de FII	2.245	991

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

27. Legislação tributária

(a) Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 35º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

i. pessoa física:

- a)** os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b)** a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

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

(b) Cotistas

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

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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).

28. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)
CNPJ 15.576.907/0001-70
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valor unitário das cotas)

29. Rentabilidade do Fundo

O valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo nos meses de dezembro de 2025 e 2024 foram os seguintes:

Exercícios	Valor Patrimonial da cota no início do período	Valor Patrimonial da cota no final do período	Rentabilidade patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
31/12/2024	11,00	10,7591	-2,2257%	11,0997%	8,8740%
31/12/2025	10,76	10,7617	0,0242%	10,8609%	10,8850%

**Valor patrimonial por cota, valor de mercado por cota e rendimentos ajustados de forma retroativa em razão do desdobramento de cotas na razão 1:10 realizado em maio/2025.*

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

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

O Dividend Yield é calculado com base no valor médio distribuído por cota no exercício sobre a média do valor do patrimônio líquido entre dezembro de 2024 e novembro de 2025.

30. Negociação das cotas (não auditado)

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código RBVA11, e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Valor da Cota
31/01/2025	8,00
28/02/2025	7,82
31/03/2025	8,31
30/04/2025	8,79
31/05/2025	8,76
30/06/2025	8,52
31/07/2025	8,45
31/08/2025	8,69
30/09/2025	9,27
31/10/2025	9,69
30/11/2025	9,82
31/12/2025	10,37

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

**Valores patrimonial por cota, valores de mercado por cota e rendimentos ajustados de forma retroativa em razão do desdobramento de cotas na razão 1:10 realizado em maio/2025.*

31. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

Risco de liquidez

Espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado, e possível obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir prejuízos do Fundo.

Riscos tributários

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

Risco de desapropriação

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

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Risco de sinistro

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

Riscos macroeconômicos gerais

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

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

Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

32. Instrumentos Financeiros

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

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

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.

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Riscos do Fundo:

(a) Risco de mercado

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

(b) Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa nº 04, as quais possuem como referência (“*benchmark*”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro). Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

(c) Risco de crédito e de aplicação dos recursos

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

(d) Risco de liquidez

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

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

33. Hierarquia de valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 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 2025 e 2024:

Ativos	2025		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Aplicações financeiras (nota 4)	28.220	-	-
Cotas de fundos de investimento (nota 8)	63.811	-	-
Participações em ações e/ou quotas (nota 9)			195.698
Propriedades para investimentos (nota 10.a)	-	-	1.481.050
Direito de superfície (nota 11)	-	-	82.099
Total do ativo	92.031	-	1.758.847

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

34. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

35. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

36. Demandas Judiciais

No exercício findo em 2025, de acordo com o parecer dos assessores legais, existem processos judiciais cíveis contra o Fundo, com classificação como perda possível no montante de R\$ 3.830 (R\$ 4.123 em 2024). Não houve processos como perda provável no exercício de 2025 (R\$ 18 em 2024).

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

37. Seguros (não auditado)

Os Contratos de locação celebrados entre os locatários e o Fundo, determinam que a locatária é responsável pela contratação da cobertura de seguros para as propriedades do Fundo, de acordo com cláusula contratual estabelecida.

38. Transações com partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

As características das respectivas operações são assim demonstradas:

Descrição	2025	2024
FII Rio Bravo Renda Corporativa	1.484	1.322
FII Renda Educacional	-	4.213
FII Shopping Pateo Higienópolis	1.559	2.359
FII Rio Bravo Fundo de Fundos	5.142	4.828
FII Tellus Renda Logística	3.178	3.194
Total	11.363	15.916

Durante o exercício de 2025 foram registrados no resultado o valor de R\$ 1.275 (R\$ 968 em 2024) em escrituração de cotas, R\$ 4.698 (R\$ 4.701 em 2024) em gestão e R\$ 2.719 (R\$ 3.038 em 2024) de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos a pagar com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2025	2024
Taxa de administração	(258)	(236)
Taxa de escrituração de cotas	(126)	(87)
Taxa de gestão	(451)	(380)
Total	(835)	(703)

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII)

CNPJ 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

39. Eventos Subsequentes

Em 06 de janeiro de 2026, conforme **Ato do Administrador**, foi aprovada a 06º (sexta) emissão de cotas do Fundo. A oferta está sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, cujos recursos captados serão destinados à aquisição de ativos imobiliários compatíveis com a política de investimentos do Fundo. Na data de autorização das demonstrações contábeis, a oferta encontrava-se em fase de distribuição, podendo seu volume final e condições sofrer alterações até a conclusão do processo de colocação das cotas.

Conforme fato relevante em 21 de janeiro de 2026, o Fundo assinou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Cessão de Direitos de Fiduciante para potencial aquisição de dois imóveis, localizados no Rio de Janeiro/RJ e São Paulo/SP, pelo valor total de R\$ 86.382.

Em 20 de fevereiro de 2026, o Fundo e Cabo da Roca – Empreendimentos e Participações Ltda, assinam a Escritura de Compra e Venda para a venda do Imóvel de São Gonçalo/RJ, pelo valor total de R\$ 7.000.

Conforme comunicado ao mercado em 03 de março de 2026, o Fundo assinou contrato de Locação com o grupo Panvel, para locação do subsolo, loja térrea e metade do terceiro andar do imóvel em Curitiba-PR, totalizando quatorze setores de atuação e vinte locatários em portfólio, com um contrato de locação de 10 anos.

Em 17 de março de 2026, o Fundo assinou a Escritura de Compra e Venda para a venda do Imóvel Via Anchieta, em São Paulo/SP, pelo valor total de R\$ 7.300.