



**Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento
Imobiliário**

(CNPJ 17.329.029/0001-14)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administradores do

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

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

São Paulo - SP

Opinião

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

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

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários

O patrimônio líquido do Fundo é substancialmente representado por investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários. O administrador do Fundo, para a confirmação da existência da aplicação em cotas de fundos, utiliza os correspondentes extratos dos fundos investidos. As aplicações em cotas de fundos são mensuradas considerando os valores das cotas disponibilizados pela B3 (“Brasil, Bolsa e Balcão”) em virtude de possuírem mercado ativo. Pelo fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento do resultado do Fundo no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como a auditoria endereçou o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) teste de existência por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2022, com os correspondentes extratos dos custodiantes; (ii) verificação dos pagamentos e recebimentos relativos as aquisições e alienações de cotas, respectivamente, ocorridos no exercício; e (iii) confronto dos valores das cotas dos fundos investidos em aberto na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2022, com os valores das cotas divulgados pela B3.

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

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo foram calculados pela Administradora do Fundo de acordo com o parágrafo único do art. 10º, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. Consideramos o cálculo dos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria, uma vez que, a base de cálculo mencionada anteriormente deve estar condizente com os critérios previstos na legislação mencionada, bem como em virtude de a distribuição de rendimentos aos cotistas ser uma das principais transações realizadas pelo Fundo.

Como a auditoria endereçou o assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros: (i) a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e a análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; (ii) a verificação das principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações providas pela Administradora do Fundo; e (iii) a avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a distribuição de rendimentos aos cotistas, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório em 23 de março de 2022, sem ressalva sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

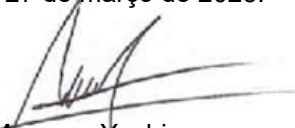
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- 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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

São Paulo, 27 de março de 2023.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Anderson Marques Yoshimura", is written over the typed name and registration number.

Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - DTVM Ltda)

CNPJ nº 72.600.026/0001-81

Balço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais)

	Nota	2022		2021	
		Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	4	4.478	1,87%	2.781	1,10%
Disponibilidade		-	0,00%	1	0,00%
Conta banco movimento		-	0,00%	1	0,00%
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		4.478	1,87%	2.780	1,10%
Cotas de fundo de renda fixa	4.i	4.478	1,87%	2.780	1,10%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		135	99,79%	-	100,44%
Rendimentos a receber de cotas de fundo		135	0,06%	-	0,00%
Não Circulante					
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5.a	238.830	0,00%	254.454	0,05%
Cotas de fundos de investimento imobiliários		238.830	99,79%	254.324	100,44%
Certificados de recebíveis imobiliários		-	0,00%	130	0,05%
Ajuste e provisionamento patrimonial	8.a.vi	39	0,02%	-	0,00%
Total do ativo		243.482	101,74%	257.235	101,59%
Passivo					
Circulante					
Valores a pagar		4.155	1,74%	4.015	1,59%
Taxa de performance	10.b	2.085	0,87%	2.072	0,82%
Lucros a distribuir	8.a.iv	1.912	0,80%	1.762	0,70%
Taxa de administração e gestão	14	113	0,05%	145	0,06%
Auditoria e custódia		32	0,01%	28	0,02%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	8	0,00%
Demais valores a pagar		13	0,01%	-	0,00%
Total passivo		4.155	1,74%	4.015	1,59%
Patrimônio líquido	8.a.i	239.327	100%	253.220	100,00%
Cotas integralizadas		288.695	120,63%	288.695	114,01%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(3.025)	(1,26%)	(3.180)	-1,26%
Distribuição de rendimentos aos cotistas		(75.042)	(31,36%)	(52.740)	-20,83%
Reserva de lucros		28.699	11,99%	20.445	8,07%
Total do Passivo + Patrimônio Líquido		243.482	101,74%	257.235	101,59%

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - DTVM Ltda)

CNPJ nº 72.600.026/0001-81

Demonstração do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais, exeto o resultado líquido por cota)

	Nota	2022	2021
Composição do resultado do exercício			
Ativos financeiros de natureza imobiliária		9.498	(7.052)
Rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.b	11	1
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		25.008	19.576
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.a	(15.521)	(26.194)
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)		-	(435)
Outros ativos financeiros		497	245
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	4	646	317
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(149)	(72)
Total das Receitas/(Despesas)		9.995	(6.807)
Demais despesas			
Ajuste e provisionamento patrimonial	8.a.vi	39	-
Outras receitas/despesas	10	(1.780)	(2.006)
Taxa de administração e gestão	14	(1.580)	(1.858)
Despesas de auditoria e custódia		(45)	(54)
Taxa de fiscalização da CVM		(30)	(35)
Despesas de emolumentos e cartórios		(24)	(1)
Outras receitas (despesas) operacionais		(101)	(58)
Total do resultado do exercício		8.254	(8.813)
Quantidade de cotas	8.a.i	3.749.215	3.749.215
Resultado líquido por cota (em Reais)		2,20	(2,35)

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - DTVM Ltda)

CNPJ nº 72.600.026/0001-81

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas	(-) Custos relacionados a emissão de cotas	Distribuição de rendimentos aos cotistas	Lucros / (Prejuízos)	Reserva de lucros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020		217.436	(2.354)	(32.050)	-	29.258	212.290
Integralização de cotas	8.a.i	71.259	-	-	-	-	71.259
(-) Custos relacionados à emissão de cotas	8.a.ii	-	(826)	-	-	-	(826)
Distribuição de resultado	8.a.iv	-	-	(20.690)	-	-	(20.690)
Prejuízo do exercício		-	-	-	(8.813)	-	(8.813)
Reversão de reserva		-	-	-	8.813	(8.813)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		288.695	(3.180)	(52.740)	-	20.445	253.220
(-) Custos relacionados à emissão de cotas	8.a.ii	-	155	-	-	-	155
Distribuição de resultado	8.a.iv	-	-	(22.302)	-	-	(22.302)
Lucro do exercício		-	-	-	8.254	-	8.254
Reversão de reserva		-	-	-	(8.254)	8.254	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		288.695	(3.025)	(75.042)	-	28.699	239.327

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - DTVM Ltda)

CNPJ nº 72.600.026/0001-81

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método direto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores em milhares de Reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Rendimentos de renda fixa	646	317
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(1.613)	(1.860)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(5)	(1)
Pagamento de honorários advocatícios	(2)	(43)
Pagamento de despesas Anbima	-	(5)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(74)	(59)
Pagamento de taxa Bovespa	-	(10)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(30)	(36)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(149)	(72)
Pagamento de impostos e taxas	(5)	-
Demais recebimentos e pagamentos	(58)	1
	<u>(1.290)</u>	<u>(1.768)</u>
Caixa Líquido provenientes das Atividades Operacionais		
	<u>(1.290)</u>	<u>(1.768)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
	24.985	(46.434)
Aplicação e resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	141	26
Aplicações e resgates de cotas de fundos imobiliários (FII)	(27)	(65.112)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	24.884	19.575
Pagamento de IR s/ganho de capital	(13)	(923)
	<u>24.985</u>	<u>(46.434)</u>
Caixa Líquido aplicado nas atividades de investimento		
	<u>24.985</u>	<u>(46.434)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
	(21.998)	49.999
Cotas integralizadas	-	71.259
Custos relacionados a emissão de cotas	155	(826)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(22.153)	(20.434)
	<u>(21.998)</u>	<u>49.999</u>
Caixa Líquido aplicado nas atividades de financiamento		
	<u>(21.998)</u>	<u>49.999</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		
	<u>1.697</u>	<u>1.797</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início	2.781	984
Caixa e equivalentes de caixa - final	4.478	2.781
Aumento de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>1.697</u>	<u>1.797</u>

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

I Contexto operacional

O Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário (“Fundo”), cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu regulamento, pela Instrução CVM nº. 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Constituído sob a forma de condomínio fechado, iniciou as atividades em 6 de maio de 2013, com prazo indeterminado de duração e destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior e tem por objeto a realização de investimentos, preponderantemente, em cotas de Fundos de Investimento Imobiliários (“cotas de FII”), bem como, certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), letras de crédito imobiliário (“LCI”) e Letras Hipotecárias (“LH”, sendo as cotas de FII, os CRI, as LCI e as LH doravante designados em conjunto como “ativos alvo”) nos termos da sua política de investimento, buscando proporcionar, em regime de melhores esforços, aos titulares de cotas do Fundo (“cotistas” e “cotas”, respectivamente) uma rentabilidade próxima ou eventualmente até superior à variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3 Brasil Bolsa Balcão (“IFIX” e “BM&FBOVESPA”, respectivamente), podendo o Fundo também realizar investimentos em ativos de liquidez, nos termos do disposto no regulamento.

A gestão de riscos do Administrador tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 6.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador nem do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência do Administrador no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais sujeitam-no às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código RBFFI1, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 31 de dezembro de 2022 com o valor de R\$ 52,96.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício das demonstrações financeiras. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Reclassificação do saldo de Cotas de fundos de investimento imobiliários de 31 de dezembro de 2021

O valor relativo aos investimentos do Fundo em Cotas de fundos de investimento imobiliários no montante de R\$ 254.454, em 31 de dezembro de 2021, foi reclassificado do ativo circulante (originalmente apresentado nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021) para o ativo não circulante, considerando a estratégia do Fundo para esses investimentos, bem como para a adequada comparabilidade.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 27 de março de 2023.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) **Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) **Apropriação de receitas e despesas**

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) **Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) **Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) **Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração**

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos de investimento imobiliário, cujo preço é divulgado pela Bolsa de Valores (“B3”) e pelos certificados de recebíveis imobiliários.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

f) Provisão de ativos e passivos contingentes

○ Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

4 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão assim representados:

	2022	2021
Disponibilidades	-	1
Cotas de fundo de renda fixa (i)	4.478	2.780

(i.) Cotas de fundo de investimento

Fundo de Investimento	2022		
	Quantidade	Valor Cota	da Valor de Mercado
O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo (a)	2.013	2.229	4.478
Total	2.013	2.229	4.478

	2021	% sobre o PL
FI Renda Fixa BRL Referenciado DI	2.780	1,10%

- (a) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento ("Itaú Soberano"), devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Itaú Soberano são convertidas e pagas na mesma data do resgate, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 646 (R\$ 317 em 2021) apropriados como rendimento de cotas de fundos de investimento, conforme demonstrado no quadro da demonstração do resultado na rubrica "Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa".

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário**CNPJ: 17.329.029/0001-14**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária**a) Cotas de fundos de investimento imobiliários****2022**

	Ticket	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor de Mercado	Tipo
1	ASMTII	1.017.316	57.549	5,66%	4.230	Lajes comerciais
2	BRCOII	14.778.781	60.391	0,41%	5.938	Logístico
3	BRCRII	26.638.202	161.105	0,60%	9.541	Lajes comerciais
4	BREVII	967.201	53.194	5,50%	4.947	Lajes comerciais
5	BTLGII	21.066.892	186.314	0,88%	18.706	Galpões
6	CPTSII	31.782.814	109.835	0,35%	9.016	Recebíveis
7	CRFFII	690.040	41.991	6,09%	2.773	Recebíveis
8	CVBIII	11.010.228	47.126	0,43%	4.067	Recebíveis
9	FCFLII	3.474.010	183	0,01%	21	Educacional
10	FLRP II	65.232	2	0,00%	3	Tijolo
11	GALGII	57.485.300	326.320	0,57%	3.064	Galpões
12	HFOFII	23.012.000	2.916	0,01%	203	FOF
13	HGBSII	10.000.000	10	0,00%	2	Tijolo
14	IRDMII	36.433.827	29.562	0,08%	2.730	Papel
15	JSREII	20.767.328	52.314	0,25%	3.819	Lajes comerciais
16	KNCRII	57.097.087	24.843	0,04%	2.452	CRI
17	KNHYII	18.490.843	70.000	0,38%	6.847	Recebíveis
18	KNSCII	13.275.794	48.069	0,36%	4.153	Recebíveis
19	LASCII	2.940.298	154.000	5,24%	15.477	Shopping
20	LFTTII	7.404.543	16.554	0,22%	1.387	Desenvolvimento
21	MXRFII	226.039.663	2.000.000	0,88%	20.180	CRI
22	OUJPII	3.252.384	65.810	2,02%	6.509	CRI
23	PVBIII	10.039.493	3.219	0,03%	302	Escritórios
24	RBEDII	2.250.697	82.807	3,68%	9.746	Educacional
25	RBHYII	1.893.505	20.016	1,06%	1.942	CRI
26	RBRFII	13.680.770	26.686	0,20%	1.836	FOF - Fundo de fundos
27	RBRsii	1.619.467	53.000	3,27%	2.863	Desenvolvimento
28	RBRYII	5.546.804	78.941	1,42%	7.765	Recebíveis
29	RBVAII	11.588.199	140.340	1,21%	12.942	Bancário
30	RCRBII	3.690.695	119.132	3,23%	15.142	Lajes comerciais
31	SDILII	6.395.050	83.647	1,31%	7.962	Galpões
32	TGARII	13.784.500	4.085	0,03%	498	Tijolo
33	VGIRII	103.220.707	463.120	0,45%	4.562	Recebíveis
34	VILGII	14.997.396	111.628	0,74%	11.155	Galpões
35	VISCII	18.591.052	51.297	0,28%	5.449	Shopping
36	VIURII	26.946.220	510.000	1,89%	4.039	Híbrido

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário**CNPJ: 17.329.029/0001-14**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

37	VSLHII	29.864.091	227.362	0,76%	2.067	Recebíveis
38	XPCIII	8.701.552	10.359	0,12%	842	Papel
39	XPINII	7.150.422	28.354	0,40%	2.093	Logístico
40	XPLGII	27.101.061	103.823	0,38%	10.287	Logístico
41	XPMLII	21.314.099	117.826	0,55%	11.273	Shopping
Total		916.065.564	5.743.730		238.830	

2021

Ticket	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor de Mercado	Tipo
ASMTII	917.304	57.549	6,27%	4.230	Lajes comerciais
BRCOII	14.778.781	60.391	0,41%	5.938	Logístico
BRCRII	26.638.202	161.105	0,60%	9.541	Lajes comerciais
BREVII	967.201	53.194	5,50%	4.947	Lajes comerciais
BTLGII	15.228.960	186.314	1,22%	18.706	Galpões
CPTSI	27.972.629	109.835	0,39%	9.016	Recebíveis
CRFFII	690.040	41.991	6,09%	2.773	Recebíveis
CVBIII	10.516.005	47.126	0,45%	4.067	Recebíveis
FCFLII	3.474.010	183	0,01%	21	Educacional
FLRPII	65.232	2	0,00%	3	Tijolo
GALGII	5.613.031	326.320	5,81%	3.064	Galpões
HFOFII	22.987.007	2.916	0,01%	203	FOF
HGBSII	10.000.000	10	0,00%	2	Tijolo
IRDMII	33.044.581	29.562	0,09%	2.730	Papel
JSREII	20.767.328	52.314	0,25%	3.819	Lajes comerciais
KNCRII	39.097.087	24.843	0,06%	2.452	CRI
KNHYII	14.290.843	70.000	0,49%	6.847	Recebíveis
KNSCII	7.936.528	48.069	0,61%	4.153	Recebíveis
LASCII	2.518.195	154.000	6,12%	15.477	Shopping
LFTTII	7.124.543	16.554	0,23%	1.387	Desenvolvimento
MXRFII	226.039.663	2.000.000	0,88%	20.180	CRI
OUJPII	3.252.384	65.810	2,02%	6.509	CRI
PVBIII	10.039.493	3.219	0,03%	302	Escritórios
RBEDII	2.021.621	82.807	4,10%	9.746	Educacional
RBHYII	165.363.721	20.016	0,01%	1.942	CRI
RBRFII	13.680.770	26.686	0,20%	1.836	FOF - Fundo de fundos

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

RBRSII	1.389.471	53.000	3,81%	2.863	Desenvolvimento
RBRYII	3.397.153	78.941	2,32%	7.765	Recebíveis
RBVAII	11.588.199	140.340	1,21%	12.942	Bancário
RCRBII	3.690.695	119.132	3,23%	15.142	Lajes comerciais
SDILII	6.395.050	83.647	1,31%	7.962	Galpões
TGARII	11.309.572	4.085	0,04%	498	Tijolo
VGIRII	4.506.414	463.120	10,28%	4.562	Recebíveis
VILGII	14.997.396	111.628	0,74%	11.155	Galpões
VISCI	17.696.234	51.297	0,29%	5.449	Shopping
VIURII	2.694.622	510.000	18,93%	4.039	Híbrido
VSLHII	29.864.091	227.362	0,76%	2.067	Recebíveis
XPCII	6.887.865	10.359	0,15%	842	Papel
XPINII	7.150.402	28.354	0,40%	2.093	Logístico
XPLGII	27.101.061	103.823	0,38%	10.287	Logístico
XPMLII	18.681.577	117.826	0,63%	11.273	Shopping

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	254.324	215.406
Aplicação/resgate de cotas de fundos imobiliários	27	65.112
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	(15.521)	(26.194)
Saldo final	<u>238.830</u>	<u>254.324</u>

A seguir, o resumo das características dos Fundos de Investimentos Imobiliário:

1. ASA METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O objetivo do fundo é obter, no longo prazo, a valorização de suas cotas, além de proporcionar a seus cotistas retorno do investimento através de ganho de capital e obtenção de renda na exploração dos ativos imobiliários no mercado brasileiro.

2. BRESKO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O fundo tem por objeto a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários nos segmentos logístico e/ou industrial, com gestão ativa dos ativos imobiliários pelo gestor conforme previstos em seu regulamento.

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUNDO

O objetivo do fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos: imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento; direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento, além de outros ativos conforme disposto no regulamento do fundo.

4. BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O fundo tem por objeto a aplicação em investimentos de natureza imobiliária como terrenos para incorporação, prédios e imóveis em geral destinados a atividade comercial, mesmo que em fase de construção, centros comerciais, inclusive shopping centers, lojas, power centers, salas comerciais, vagas de garagem e direitos reais sobre os bens imóveis nos termos da legislação aplicável, observando-se as formalidades estabelecidas no regulamento do fundo e sua política de investimento, podendo adquirir, vender ou ceder a terceiros os créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento e participar do desenvolvimento e da exploração de todo ou parte de empreendimentos imobiliários comerciais com vistas à sua exploração.

5. BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital por meio da exploração de empreendimentos imobiliários focados em operações no segmento logística.

6. CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

O objetivo do fundo é o investimento em Ativos financeiros de origem imobiliária (i) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (ii) cotas de fundos de investimento imobiliários (“FII”); (iii) letras de crédito imobiliárias (“LCI”); e (iv) letras hipotecárias (“LH”). O Fundo deve manter, no mínimo, 67% e, no máximo, 100% do seu patrimônio líquido investido em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, e até 33% do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de Ativos pelo fundo.

7. CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO II

O fundo é um fundo de investimento imobiliário de títulos e valores mobiliários, de gestão ativa, e tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários mediante a aquisição de ativos, com foco em cotas de fundos de investimento imobiliários, mas podendo incluir também ativos de renda fixa, de forma a obter diversificação de carteira e proporcionar aos cotistas obtenção de renda para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos ativos e do aumento do valor patrimonial de suas cotas.

8. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI CRI

O objetivo do fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meios de investimentos mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”). Os outros ativos alvos, são: (i) letras hipotecárias (“LH”); (ii) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (iii) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); (iv) cotas de fundo de investimento imobiliário (“FII”); (v) certificado de potencial adicional de construção emitido com base na instrução CVM nº 401 de 29 de dezembro de 2003 (“CEPAC”), e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

9. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CAMPUS FARIA LIMA

O objetivo do fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis comerciais, ou de direitos a eles relativos, prontos ou em construção, onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, com a finalidade de venda, locação típica ou atípica built to suit, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, doravante designados Ativos-Alvo.

10. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII FLORIPA SHOPPING

O fundo tem por objeto exclusivo a aquisição, para exploração comercial por meio de locação ou arrendamento, do empreendimento imobiliário designado “Florianópolis Shopping Center”, integralmente finalizado e operacional, situado na Rodovia Virgílio Várzea, nº 587, área 2, no Saco Grande, distrito de Santo Antônio de Lisboa, Município de Florianópolis, Estado de Santa Catarina.

11. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA

O FII Guardian Logística foi criado com o objetivo de auferir rendimentos mensais aos seus cotistas por meio de investimentos em imóveis comerciais, predominantemente no segmento logístico, com a finalidade de locação atípica (sale and leaseback), desde que atendam aos critérios e à política de investimento do fundo descritos no regulamento.

12. HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O Hedge TOP FOFII 3 FII tem como objetivo auferir valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento preponderantemente em cotas de outros FII, com foco tanto dos rendimentos quanto ganhos de capital no processo de desinvestimento.

13. HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O objetivo do fundo é a aquisição para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais, os quais estejam devidamente construídos ou que sejam objeto de reformas, benfeitorias ou expansões, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, direta ou indiretamente, por meio dos ativos previstos no regulamento, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente “Shopping Centers”, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do fundo.

14. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

O objetivo do fundo é o investimento em certificados de recebíveis imobiliários, desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento. Complementarmente, é permitido o investimento em LCI, cotas de FII, letras imobiliárias garantidas, CEPAC com base na Instrução CVM nº 401/03.

15. JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O JS Real Estate Multigestão FII é um fundo imobiliário híbrido com gestão ativa, podendo alocar seus recursos em ativos imobiliários como: imóveis, cotas de outros FII, certificados de recebíveis imobiliários (CRI) dentre outros ativos conforme previsto no regulamento. O objetivo do fundo é distribuir renda aos cotistas através do recebimento de receitas como: aluguéis, rendimentos e ganho de capital.

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

16. KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O portfólio do Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII é dedicado ao investimento em ativos de renda fixa de natureza imobiliária, especialmente em certificados de recebíveis imobiliários (CRI).

17. KINEA HIGH YIELD CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O objetivo do fundo é o investir em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472/08, preponderantemente, ou seja, mais de 50% de seu patrimônio líquido, através da aquisição de CRI, debêntures, de cotas de FIDC e de LIG. Adicionalmente, podendo investir em LCI, LH, cotas de FII e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, a critério da gestora e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas.

18. KINEA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472, preponderantemente através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de cotas de FII, de debêntures, de cotas de FIDC, e de Letras Imobiliárias Garantidas. Adicionalmente, o fundo também poderá investir em LCI, em Letras Hipotecárias e em outros ativos imobiliários, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, nos termos do regulamento do fundo.

19. LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O fundo tem como objetivo a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos ativos imobiliários, conforme definido em seu regulamento, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de ativos imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em ativos imobiliários. O fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. O fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em imóveis ou outros ativos imobiliários ou ativos financeiros específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

20. LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O objetivo do fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas através da aplicação dos recursos do fundo em ativos alvo, com o intuito de, em um curto espaço de tempo, implementar benfeitorias nos imóveis alvo visando a sua valorização, para aliená-los, diretamente ou por meio das sociedades imobiliárias, sem prejuízo do previsto no regulamento do fundo e do investimento em outros ativos, observados os termos e condições previstos no regulamento.

21. MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O fundo tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH, cotas de FII, e ativos imobiliários, como imóveis comerciais e projetos imobiliários residenciais.

22. OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O fundo poderá adquirir até 100% do seu patrimônio líquido em CRI de classe única ou seniores e até 15% do seu patrimônio líquido em CRI de classe subordinada, observadas as características básicas e os critérios de elegibilidade estabelecidos em seu regulamento.

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

23. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES

O fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis alvo, conforme definido em seu regulamento, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial, bem como indiretamente nos imóveis alvo mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades de propósito específico (SPE), cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP).

24. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL

O FII Rio Bravo Renda Educacional tem como objetivo realizar investimentos com perspectiva de longo prazo em ativos imobiliários, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, tal como a possibilidade de adquirir terrenos para a edificação, notadamente destinados à atividade educacional, tais como universidades, faculdades, escolas técnicas, bem como a aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

25. RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotista rentabilidade que busque acompanhar a variação do CDI – Certificados de Depósitos Interfinanceiros (“CDI”) bruto por meio de obtenção de renda a partir do investimento em ativos imobiliários ou, eventualmente, por meio de ganho de capital em eventuais transações realizadas com ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

26. RBR ALPHA MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O objeto do fundo é auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de cotas de FII, certificados de recebíveis imobiliários e outros ativos líquidos ligados ao mercado imobiliário.

27. RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

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

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

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

28. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO IMOBILIÁRIO ESTRUTURADO

O objeto do fundo é aplicar em a) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias; c) Letras de Crédito Imobiliário; d) Letras Imobiliárias Garantidas; e) cotas de fundos de investimento imobiliário; e f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM no 401, de 29 de dezembro de 2003; g) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; h) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e i) debêntures, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIIs.

29. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII

O objetivo do fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio: (i) da aquisição e posterior locação a terceiros ou arrendamento de imóveis de natureza comercial, performados, notadamente imóveis comerciais destinados a varejo, vagas de garagem relacionadas aos imóveis de propriedade do fundo e direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial, podendo também adquirir imóveis corporativos destinados à exploração comercial relacionada às operações de imóveis de varejo; (ii) da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis para locação a terceiros, mediante a celebração de contratos de locação e alienação, conforme regras definidas no regulamento; (iii) da aquisição de cotas ou ações, ou direitos a elas relativos, de sociedades que incluam em seu objeto a aquisição e/ou exploração de imóveis, nos termos referidos nos itens (i) e/ou (ii) acima; e/ou (iv) da aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

30. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

O objetivo do FII Rio Bravo Renda Corporativa é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, notadamente: (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais; (ii) vagas de garagem relacionadas aos imóveis investidos de propriedade do fundo; e (iii) direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial.

31. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA

O fundo tem por objetivo principal a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários no segmento de logística.

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

32. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

O fundo tem como objetivo proporcionar rendimento aos cotistas mediante distribuição de lucros e valorização das cotas, advindos da exploração de ativos imobiliários de renda e de desenvolvimento conforme definido em seu regulamento.

33. Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Foi constituído em março de 2018, por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII”. Seu objeto é auferir rendimentos e ganhos de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em CRIs emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários. Fundos de papel como o VGIRII investem de forma predominante em títulos de dívida imobiliária e outros valores mobiliários. Dentre os títulos permitidos, os mais comuns são os certificados de recebíveis imobiliários (CRIs). O fundo deverá ter, no mínimo, 67% de seu patrimônio líquido investido em ativos alvo (CRI), os quais deverão respeitar o limite de concentração e os seguintes critérios de elegibilidade, conforme descrito em seu regulamento.

34. VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O objetivo do fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo dois terços de seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários, que estejam localizados em todo o território brasileiro. O fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

35. VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O objetivo do fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em empreendimentos imobiliários do segmento de shopping centers, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou ativos imobiliários. O fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

36. VINCI IMOVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

O objetivo do fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em imóveis, para obtenção de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato “atípico”, na modalidade built to suit ou sale and leaseback, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários.

37. VERSALHES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O objetivo do fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no regulamento do fundo, preponderantemente, por meio de investimentos nos Ativos Imobiliários.

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

38. XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O objetivo do fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio de investimentos nos ativos financeiros imobiliários, que são predominantemente, certificados de recebíveis imobiliários e as cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC que tenham como política de investimento; valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472/08, tais como Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG, debêntures não conversíveis, cédulas de debêntures não conversíveis, notas promissórias; cotas de outros FII, e limitado ao valor agregado de 20% do Patrimônio Líquido do fundo na data do respectivo investimento, cotas de outros FII listados ou não listados na B3.

39. XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O XP Industrial busca oferecer rentabilidade aos seus cotistas através da distribuição da renda gerada com a exploração imobiliária de galpões industriais detidos pelo fundo.

40. XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O XP Log FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área logística e industrial.

41. XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O objetivo do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de empreendimentos.

b) Certificados de recebíveis imobiliários

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 11 (2021: R\$ 1) apropriados como rendimento de certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado no quadro da demonstração do resultado na rubrica “Rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)”.

6 Instrumentos financeiros derivativos

Conforme o artigo 6º do regulamento do Fundo, é vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, bem como realizar operações em valor superior ao seu patrimônio.

7 Gerenciamento e fatores de riscos

(i) Riscos macroeconômicos gerais:

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o país de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicarão aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- a. Política monetária, cambial e taxas de juros;
- b. Políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- c. Greve de portos, alfândegas e receita federal;
- d. Inflação;
- e. Instabilidade social;
- f. Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- g. Política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- h. Racionamento de energia elétrica; e
- i. Outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das cotas.

Considerando que o investimento em fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário neste curto prazo.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

(ii) Riscos relacionados à liquidez:

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliários encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(iii) Risco de crédito:

As obrigações decorrentes de títulos e valores mobiliários, incluindo aquelas relacionadas aos ativos alvo e aos ativos de liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

8 Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo é formado por Cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

Com vistas à constituição do Fundo, a primeira emissão de cotas do Fundo foi realizada no montante de até R\$ 100.000, divididos em 1.000.000 de cotas, no valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, em série única (“primeira emissão”), as quais são objeto de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, (“Instrução CVM nº 400/03”). A quantidade de cotas acima prevista poderá ser aumentada, em até 35% (trinta e cinco por cento) das cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício da opção de lote adicional e da opção de lote suplementar.

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido está dividido por 3.749.215 cotas com valor unitário de R\$ 63,83 (sessenta e três reais e oitenta centavos, totalizando R\$ 239.327 (em 2021: 3.749.215 cotas com valor unitário de R\$ 67,54 (sessenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos), totalizando R\$253.220).

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 não houve emissão (2021, o Fundo subscreveu e integralizou cotas no montante de 71.259)

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 3.025, devido a uma reversão de R\$ 155 dos custos relacionados à emissão de cotas. Em 2021, o Fundo reconheceu R\$ 3.180 referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

iii. Ambiente de negociação das quotas

As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”).

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios de 2022 e 2021 foram os seguintes:

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário**CNPJ: 17.329.029/0001-14**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

2022		2021	
Data	Preço de Fechamento	Data	Preço de Fechamento
31/01/2022	54,45	29/01/2021	74,70
25/02/2022	50,20	26/02/2021	72,00
31/03/2022	52,35	31/03/2021	67,34
29/04/2022	52,90	30/04/2021	67,60
31/05/2022	51,01	31/05/2021	68,71
30/06/2022	53,00	30/06/2021	64,80
29/07/2022	56,07	30/07/2021	64,49
31/08/2022	60,28	31/08/2021	60,77
30/09/2022	57,54	30/09/2021	59,95
31/10/2022	56,80	29/10/2021	55,70
30/11/2022	53,50	30/11/2021	52,20
29/12/2022	52,96	30/12/2021	57,03

iv. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2022	2021
Lucro Líquido do Exercício	8.254	(8.813)
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	15.196	30.196
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	(57)	(269)
Resultado conforme regime de caixa	23.393	21.114
Total apropriado no exercício	22.302	20.690
Rendimentos apropriados a pagar	1.912	1.762
Valor distribuído no exercício	20.390	18.928
Rendimentos pagos referente ao exercício anterior	1.762	1.506
Percentual distribuído	95,34%	97,99%

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

v. *Evolução e rentabilidade*

Exercícios findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2022	63,83	3,76%
Em 31 de dezembro de 2021	67,54	-3,11%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

vi. *Ajuste e provisionamento patrimonial*

Quando é verificada a necessidade de algum ajuste na cota e a mesma já foi liberada e divulgada ao mercado, cria-se um “crava cota” para que não seja modificado o valor divulgado, sendo tal valor estornado no dia seguinte.

Em 31 de dezembro de 2022 o valor do crava cota está visível na posição financeira na linha “ajuste e provisionamento patrimonial” no valor de R\$39, tendo como contrapartida na demonstração de resultado, foi criada uma renda com “ajuste e provisionamento patrimonial” no valor de R\$39.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração (*): Rio Bravo Investimentos - Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários LTDA.

Gestão: Rio Bravo Investimentos LTDA.

Custódia: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Controladoria: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(*) A BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. administrou o Fundo até 31 de outubro de 2022, data em que ocorreu a transferência de administração do Fundo conforme descrito na Nota Explicativa nº II.

10 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2022		2021	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	45	0,02%	54	0,02%
Despesas de emolumentos e cartórios	24	0,01%	1	0,00%
Taxa de administração e gestão	1.580	0,65%	1.858	0,72%
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,01%	35	0,01%
Cetip/Selic	45	0,02%	-	0,00%
Taxa de performance	13	0,01%	-	0,00%
Despesa com bolsa de valores	12	0,00%	-	0,00%
Taxa Anbima	4	0,00%	-	0,00%
Taxa de controladoria	8	0,00%	-	0,00%
Taxa de escrituração	10	0,00%	-	0,00%
Advogados	5	0,00%	-	0,00%
Outras despesas operacionais	4	0,00%	58	0,02%
	1.780	0,72%	2.006	0,77%
PL Médio	244.735		258.265	

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

O Fundo pagará ao Administrador 0,78% (setenta e oito centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das suas cotas de emissão no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração pelo Fundo, apurada diariamente, com base nos últimos 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observada uma remuneração mínima equivalente a R\$35 (trinta e cinco mil reais) mensais, reajustada anualmente, a partir de 19 de agosto de 2019, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

b) Taxa de performance

Além da Taxa de Administração, o Fundo pagará semestralmente ao Gestor, a contar do dia 11 de março de 2020, taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o rendimento que exceder a variação do IFIX no período. O Gestor só fará jus a taxa de performance a partir do dia em que a cota de mercado do Fundo ultrapassar o valor de R\$75,90 (setenta e cinco reais e noventa centavos), contado a partir da aprovação do disposto no presente parágrafo pelos cotistas e por meio de Consulta Formal, sendo certo que uma vez que o valor da cota é ultrapassado a este valor mínimo, mas, posteriormente, vole a um valor inferior, o GESTOR ainda fará jus a referida taxa de performance, e a taxa será provisionada a partir do dia 11 de março de 2020, conforme previsto no artigo nº 23 do Regulamento do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, houve apropriação de R\$ 13 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve apropriação a título de taxa de performance.

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

I I Atos societários

Em 17 de outubro de 2022 foi deliberado em Assembleia Geral de Cotistas a substituição da administradora a qual ocorreu a partir do fechamento do dia 31 de outubro de 2022.

I 2 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

I 3 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.329.029/0001-14

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. -CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

O Fundo mantém em sua carteira investimentos nos ativos RCRBII, RBVAII, SDILII, RBRSEI, RBEDII e RBHYII que são administrados e/ou geridos pelo grupo Rio Bravo.

A Rio Bravo Investimentos presta serviços de Administração, Gestão e Escrituração ao Fundo, conforme já mencionado na nota explicativa n° 9.

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes S.S. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos 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.

16 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

17 Outras informações

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM n° 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

A referida Resolução entra em vigor em 3 de abril de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024. O Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova Regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.