

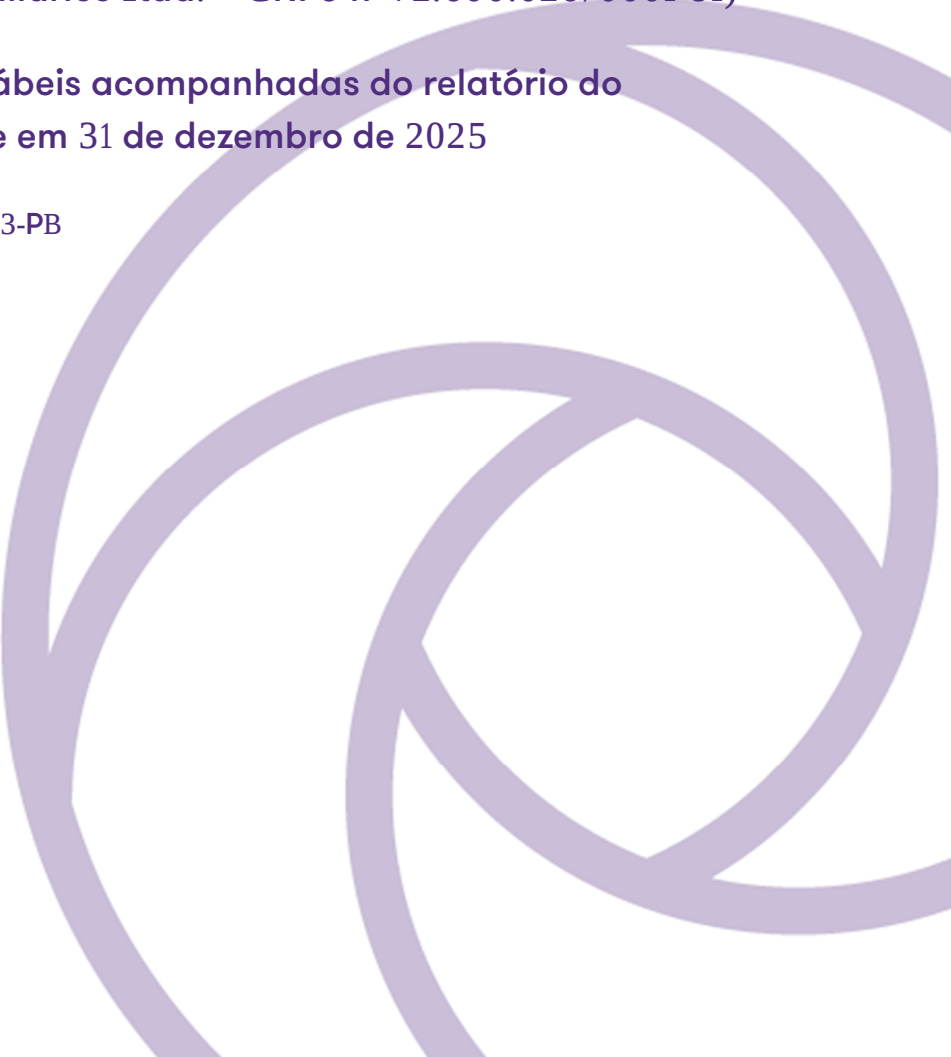
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias de Responsabilidade Limitada CNPJ nº 13.500.306/0001-59

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias)

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 261RH-063-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

**Grant Thornton Auditores
Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias)

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias de Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliários) (“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 principais políticas contábeis e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias de Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliários) em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público do Brasil, 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 (PAA)

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.

Propriedade para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 - Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um Principal Assunto de Auditoria

O Fundo tem como objetivo o investimento em propriedades para renda, alocação e revenda, as quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo desses investimentos montava R\$67.896 mil, o equivalente a 90,10% do Patrimônio Líquido do Fundo. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como áreas relevantes para a nossa auditoria e, dessa forma, um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros: **(i)** análise da conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da matrícula atualizada do imóvel; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas internos em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento (elaborados por especialista contratado pela administração do Fundo), considerando **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** análise da liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; **(v)** análise das premissas e condições de contratos de compra e venda; e **(vi)** avaliação se as divulgações nas notas explicativas estão consistentes com as informações e representações obtidas da administração.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pelo Fundo para registro, mensuração e divulgação dos referidos ativos, estando as informações apresentadas nas demonstrações contábeis consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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

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

São Paulo, 20 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Leonardo Mesquita Dantas
Contador CRC 1SP-263.110/O-7

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias)

CNPJ: 13.500.306/0001-59

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Notas	2025	% PL	2024	% PL	Passivo	Notas	2025	% PL	2024	% PL
Circulante		10.220	13,56%	5.296	7,55%	Circulante		2.758	3,66%	2.178	3,11%
Caixa e equivalentes de caixa	4	7.189	9,54%	4.929	7,03%	Taxa de administração a pagar	10	6	0,01%	64	0,09%
Ativos Financeiros Imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços		29	0,04%	860	1,23%
Contas a Receber de Aluguéis	5	231	0,31%	250	0,36%	Distribuição de resultados a pagar	9	2.723	3,61%	1.254	1,79%
Contas a Receber por venda de imóveis	6	2.800	3,72%	-	0,00%						
Outros valores a receber		-	0,00%	117	0,17%	Patrimônio Líquido	8	75.358	100,00%	70.118	100,00%
Não Circulante		67.896	90,10%	67.000	95,55%	Cotas Integralizadas	8.a	101.664	134,91%	101.664	144,99%
Investimento		67.896	90,10%	67.000	95,55%	Amortização de cotas		(17.255)	-22,90%	(17.255)	-24,61%
Propriedades para Investimento		67.896	90,10%	67.000	95,55%	Resultados acumulados		1.309	1,74%	(331)	-0,47%
Imóveis Acabados	7.a	67.896	90,10%	67.000	95,55%	Ajuste valor justo		(10.360)	-13,75%	(13.960)	-19,91%
Total do Ativo		78.116	103,66%	72.296	103,11%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		78.116	103,66%	72.296	103,11%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias)

CNPJ: 13.500.306/0001-59

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações do resultado

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

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

	Notas	2025	2024
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	3.136	2.485
Receita de imóveis vendidos	13	7.800	-
Custo de imóveis vendidos	7.b/13	(2.704)	-
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento		(3.046)	(3.093)
Ajuste a Valor Justo	7.b	3.600	(6.038)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		8.786	(6.646)
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		8.786	(6.646)
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4.b	560	504
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	10	(776)	(828)
Despesa administrativas		(17)	(30)
Despesas com serviços de terceiros	11	(1.619)	(298)
Despesas tributárias		(220)	-
Despesas financeiras		-	(2)
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		6.714	(7.300)
Quantidade de cotas em circulação		101.664	101.664
Lucro/prejuízo líquido por cota - R\$		66,04	(71,81)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias)

CNPJ: 13.500.306/0001-59

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

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

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Ajuste valor justo	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023		101.664	(17.255)	(7.922)	4.032	80.519
Resultado do exercício	-	-	-	-	(7.300)	(7.300)
Distribuição de resultado no exercício	9	-	-	-	(3.101)	(3.101)
Resultado ajuste valor justo	-	-	-	(6.038)	6.038	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024		101.664	(17.255)	(13.960)	(331)	70.118
Resultado do exercício	-	-	-	-	6.714	6.714
Distribuição de resultado no exercício	9	-	-	-	(1.474)	(1.474)
Resultado ajuste valor justo	-	-	-	3.600	(3.600)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2025		101.664	(17.255)	(10.360)	1.309	75.358

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias)

CNPJ: 13.500.306/0001-59

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	2025	2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		3.155	2.417
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		677	387
Custos com propriedades para investimento		(3.056)	1.464
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(833)	(321)
Pagamento de Taxa de Administração		(834)	(810)
Pagamento de Taxa de Performance		(1.005)	-
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(16)	(29)
Caixa Líquido gerado pelas Atividades Operacionais		(1.912)	3.108
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Recebimento de vendas das propriedades para investimento		5.000	-
Aquisições de propriedades para investimento		(823)	(1.016)
Caixa Líquido gerado pelas (aplicado nas) Atividades de Investimentos		4.177	(1.016)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	9	(5)	(5.242)
Caixa Líquido aplicado nas Atividades de Financiamento		(5)	(5.242)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		2.260	(3.150)
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	4.929	8.079
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	7.189	4.929

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias)

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 Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Fundo”), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 07 de abril de 2011 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em ofício de 28 de julho de 2011 com prazo indeterminado de duração, e é regulamentado pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 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 26 de junho de 2025, o Fundo alterou a sua denominação social para Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.

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

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

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 cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

Conforme Fato Relevante publicado á mercado em 12 de dezembro de 2025 O Fundo assinou Escritura Pública de Compra e Venda para a venda da loja térrea do imóvel Bravo! BH, localizado em Belo Horizonte/MG, pelo valor total de R\$ 7.800, sendo 64% do pagamento à vista e 36% a prazo.

Pela venda escriturada acima, o fundo anunciou via Fato Relevante publicado á mercado em 23 de dezembro de 2025. que em 30 de dezembro de 2025 realizaria distribuição de proventos extraordinário.

Quanto a contínua taxa de vacância do imóvel de Belo Horizonte, além da constante atuação de forma proativa e dedicada no acompanhamento das prospecções de novos locatários, a gestão analisa novas alternativas de investimento para a alocação dos recursos oriundos da venda, além de oportunidades de desinvestimento no mercado. O recente aquecimento na originação de negócios reforça o potencial de novas prospecções com geração de ganhos de capital.

2. Base de preparação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimento que estão mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11, absorvido pelo Anexo Normativo III da Resolução 175/22.

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram revisadas e aprovadas pela Administração do Fundo em 20 de março de 2026.

a. Base de mensuração

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

b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$) mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

Todas as informações financeiras apresentadas em Reais (R\$) foram arredondadas para o milhar mais próximo exceto quando indicado.

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

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. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

- Nota explicativa nº 7 - Propriedades para investimento.

3. Resumo das principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Ativos financeiros imobiliários

Aluguéis

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

c. Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

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

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

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)

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

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

Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

ii. Custos subsequentes

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

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

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

e. Outros ativos e passivos

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

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

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

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

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)

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

f. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

g. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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

h. Lucro ou prejuízo por cota

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

i. Ativos e passivos contingentes

- (a) Ativos contingentes: Ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.
- (b) Passivos contingentes: Possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

j. Mensuração do Valor Justo

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

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

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)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2025	2024
Depósitos bancários à vista (a)	5	5
Cotas de fundos de investimentos (b)	7.184	4.924
Total	7.189	4.929

(a) O montante de R\$ 5 em (R\$ 5 em 2024) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária possuem liquidez imediata, sendo os saldos de 31 de dezembro de 2025 e 2024 representadas por:

Descrição	2025	2024
Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	7.184	4.924
Total	7.184	4.924

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

Os ativos que compõem a carteira desse Fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido a título de receita financeira líquida o montante de R\$ 560 (R\$ 504 em 2024).

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas cujos saldos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 são os seguintes:

Descrição	2025	2024
Aluguéis a Receber	231	250
Total	231	250

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 3.136 (R\$ 2.485 em 2024).

6. Contas a receber por venda de imóveis

O Fundo assinou Escritura Pública de Compra e Venda em 09 de dezembro de 2025 para venda da loja térrea do imóvel Bravo! BH, área total de 783,992m², localizado em Belo Horizonte/MG, pelo valor total de R\$ 7.800.

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

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)

Pagamento recebido de forma parcelada, sendo 64% a vista e 36% a prazo, com correção de IPCA, em 11 parcelas mensais.

A venda irá gerar uma liquidez de cerca de R\$ 3.100, de acordo com os recebimentos da transação, gerando um lucro contábil de R\$5.096.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo possui contas a receber por venda de imóveis conforme descrição a seguir:

Descrição	2025	2024
Venda Imóvel Rua Rio de Janeiro, 654 Belo Horizonte/MG	2.800	-
	2.800	-

7. Propriedades para investimento

a. Relação dos imóveis

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

	Endereço	Característica	Área do imóvel	2025	2024
1	Rua Rio de Janeiro, 654 Belo Horizonte/MG	Bravo! BH (i) (iii)	15.684,008m2	55.396	54.600
2	Av. Rio Branco, 89 - Rio de Janeiro/RJ	Agência Bancária (ii)	791,00m2	12.500	12.400
				67.896	67.000

- (i) O imóvel de Belo Horizonte está com a vacância de 73,50%.
- (ii) O imóvel do Rio de Janeiro está 100% locado.
- (iii) O valor demonstrado do edifício Bravo! BH já considera a venda da loja térrea.

b. Movimentação

	2025	2024
Saldo inicial em 01 de janeiro	67.000	71.200
Benfeitorias	-	1.838
Baixa Custo Imóvel vendido*	(2.704)	-
Ajuste a Valor Justo	3.600	(6.038)
Saldo final em 31 de dezembro	67.896	67.000

*O custo reconhecido na venda do conjunto 11 do Condomínio Vicente de Araújo em Belo Horizonte/MG foi de R\$ 2.704 de acordo com a última avaliação reconhecida no momento da venda, em dezembro de 2024.

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

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)

O custo do imóvel citado acima é composto por R\$ 3.099 de custo de aquisição e R\$ 395 negativo de valor do ajuste a valor justo em 2024 ajuste este que no encerramento do exercício foi transferido para a conta de “Lucros Acumulados”.

c. Método de determinação do valor justo

A CBRE Brasil empresa de avaliação externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o fluxo de caixa dos imóveis de propriedade do Fundo na data-base dezembro de 2025 (em 2024 foi avaliado pela CBRE Brasil na data-base de novembro de 2024).

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

A taxa de desconto real aplicada foi de 9,00% a 11,00% a.a. (8,75% a.a. a 10,50% a.a. em 2024) e na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e o prazo dos fluxos de caixa.

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

8. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2025 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 75.358 (R\$ 70.118 em 2024).

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 está representado por 101.664 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas totalizando R\$ 101.664.

b. Séries de cotas do Fundo

Série de cotas emitidas pelo Fundo:

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

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

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

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. Emissão e amortização de Cotas

O Fundo somente pode realizar novas emissões de Cotas, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, no montante de até R\$ 1.000.000, conforme permitido pelo artigo 15, inciso VIII e §1º da Instrução CVM 472, revogada pela Resolução nº 192/23, bem como seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas (“Capital Autorizado”).

Sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais os recursos são 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 são destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

9. Política de distribuição de resultados

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

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

Devido a venda realizada em 09 de dezembro de 2025 da loja térrea do Edifício Bravo! BH, houve o anúncio de distribuição extraordinário em 30 de dezembro de 2025 no valor de R\$14,50/cota.

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

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)

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	15.096	2.989
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(8.382)	(10.289)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	6.714	(7.300)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(7.026)	(250)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	1.148	6.140
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	250	4.709
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(102)	(101)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	984	3.198
Resultado mínimo a distribuir (95%)	935	3.038
	2025	2024
Lucro distribuído no exercício	1.474	3.101
Saldo de lucros a pagar	1.254	3.395
Pagamento de rendimentos	(5)	(5.242)
Saldo de rendimentos a pagar	2.723	1.254
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	149,81%	96,96%

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

10. Taxa de Administração

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a taxa de administração totalizou R\$ 776 (R\$ 828 em 2024) e representou 1,10% (1,06% em 2024) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 6 (R\$ 64 em 2024).

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

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)

Proveniente da venda realizada em dezembro de 2025, no exercício findo de em 31 de dezembro de 2025 houve o pagamento de R\$1.005 referente a taxa de performance conforme disposto no Regulamento do Fundo.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, inclusive à Gestora pelos seus serviços prestados. Na hipótese de alienação de Ativos Imobiliários, a Gestora recebe uma taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) sobre a diferença entre: (a) o valor de venda do Ativo Imobiliário acrescidos dos custos para alienação, tais como impostos, despesas com assessores legais, emolumentos e demais custos de transação e (B) o Valor de Referência do ativo corrigido pelo índice de Preços ao Consumidor Amplo.

11. Despesas com serviços de terceiros

Descrição	2025	2024
Honorários Advocatícios	(39)	(56)
Honorários contabilidade e auditoria	(106)	(103)
Honorários com avaliações	(18)	(12)
Honorários Consultoria Imobiliária	(333)	-
Taxa de Performance	(1.005)	-
Taxa de escrituração de cotas	(91)	(98)
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(13)
Taxa B3	(11)	(13)
Taxa Anbima	(3)	(3)
Total	(1.619)	(298)

12. Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8668/93 não é contribuinte de impostos tais como: PIS, COFINS, CSLL e imposto de renda estando, porém obrigada à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 que pode ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

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 artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o Fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

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

I - Pessoa física:

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

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

b. Cotista

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

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) É 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 é concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

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)

- (iv) Não é concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

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

13. Receita de Venda de Propriedades para Investimento

O Fundo no exercício de 2025 efetuou a venda da sua participação nas propriedades para Investimento, no valor total de R\$ 7.800. O valor total dos custos contábeis no exercício findo em 2025 foi de R\$ 2.704, gerando um Resultado Líquido de R\$ 5.096.

14. Serviços de tesouraria e escrituração de Cotas

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

15. Rentabilidade do Fundo

O valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo, são demonstrados como segue:

Exercícios	Valor Patrimonial da cota no início do período	Valor Patrimonial da cota no final do período	Rentabilidade Patrimonial do exercício (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
31/12/2024	792,0103	690,6889	-12,7929%	3,9411%	-8,8518%
31/12/2025	690,6889	741,2471	7,3200%	2,1004%	9,4204%

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 total distribuído por cota no exercício sobre o valor do patrimônio líquido do início do exercício.

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

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)

16. Negociação das cotas

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

Data	Preço de fechamento
31/12/2013	1.150,00
31/12/2014	1.105,00
31/12/2015	770,00
31/12/2016	860,30
31/12/2017	1.080,00
31/12/2018	1.055,09
31/12/2019	1.385,00
31/12/2020	1.003,94
31/12/2021	833,98
31/12/2022	620,96
31/12/2023	306,50
31/12/2024	234,00
31/12/2025	217,39

Para fins informativos, a cota patrimonial do Fundo fechou o exercício de 2025 em R\$ 741,25.

17. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

Risco de liquidez

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

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo.

Pode haver inclusive alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

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 tributários

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

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação parcial ou total do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras podem 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;
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

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. Instrumentos financeiros

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

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

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

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

Riscos do Fundo

a. Risco de mercado

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

b. Risco de taxa de juros

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

Conforme item 2.4.1 do Regulamento, o Fundo poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe, realizar de operações de aluguel de valores mobiliários integrantes dos Ativos, no ambiente de bolsa, tanto como tomador como doador do valor mobiliário, e dar seus títulos e valores mobiliários, bem como demais direitos mobiliários, em garantia de operações próprias.

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

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)

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

c. Risco de crédito e de aplicação dos recursos

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

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

d. Risco de liquidez

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

19. Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

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 tabela a seguir apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Ativos Ativos ao valor justo por meio do resultado	2025		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	7.184	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	231	-
Propriedade de investimento	-	-	67.896
Total do ativo	7.184	231	67.896
Ativos Ativos ao valor justo por meio do resultado	2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	4.929	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	250	-
Propriedade de investimento	-	-	67.000
Total do ativo	4.929	250	67.000

20. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui entre outros a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Grant Thornton 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.

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

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. Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório da JJChaves Contadores SS para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

23. Demandas judiciais

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

24. Seguros

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

O limite máximo de garantia de apólice Sompo Seguros é de R\$ 116.500 cobrindo danos elétricos, incêndios, queda de aeronave, explosões, implosões etc. com vigência atual até abril de 2026.

25. Transações com partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Gestora do Fundo.

Durante o exercício de 2025 foram registrados no resultado o valor de R\$ 365 de taxa de administração líquida e R\$ 411 de taxa de gestão. Abaixo os saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2025	2024
Taxa de administração	(365)	(389)
Taxa de gestão	(411)	(439)

26. Eventos Subsequentes

Conforme Fato Relevante divulgado em 19 de fevereiro de 2026, o Fundo assinou um novo contrato de locação para expansão de um locatário já existente no empreendimento de Belo Horizonte. Com a locação há uma redução na vacância de 73,50% para 69,92%.