

PEMOM

**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

Relatório dos Auditores Independentes as  
demonstrações contábeis de 31 de dezembro 2022

## **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 contábeis de 31 de dezembro de 2022

### **Índice**

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis .....	3
Balancos patrimoniais .....	7
Demonstrações do resultado.....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis .....	11

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos quotistas e ao Administrador do

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

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias (“Fundo”, anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mercantil do Brasil) 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 naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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 contábeis individuais”. 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 (CFC) 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 período 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.

## **Valor justo das propriedades para investimento**

O Fundo é detentor de propriedades para investimento no montante de R\$ 73.000 mil que correspondem a 93,19% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e o grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para valorização ou *impairment* das propriedades para investimento consideramos este assunto como significativo em nossa auditoria.

## **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Com o envolvimento do nosso especialista em precificação de ativos dessa natureza, nossos procedimentos de auditoria incluíram a discussão dos critérios utilizados na preparação da metodologia e a razoabilidade das projeções de fluxo de caixa utilizado. Analisamos a exatidão dos dados das propriedades para investimento utilizadas na mensuração e a razoabilidade dos cálculos matemáticos. Também avaliamos a adequação das divulgações sobre esse assunto incluído nas notas explicativas às demonstrações contábeis.

Baseados nos procedimentos de auditoria acima resumidos não identificamos distorções significativas e materiais nos cálculos e nas premissas utilizadas pela Administração do Fundo na avaliação, de forma que os valores e informações divulgadas às demonstrações contábeis estão apresentadas com razoabilidade.

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

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 do Fundo continuar operando divulgando quando aplicável os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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 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 contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis independentemente se causada por fraude ou erro planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração do Fundo;
- Concluimos sobre a adequação do uso pela Administração do Fundo 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.

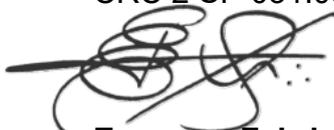
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito entre outros aspectos do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria inclusive as eventuais deficiências importantes nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

# PEMOM

Dos assuntos que foram objetos de comunicação aos responsáveis pela governança determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período 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.

**Pemom Auditores Independente Ltda.**  
CRC 2 SP 031.056/O-2



**Emerson Fabri**  
Contador CRC 1SP 236.656/O-6

## 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 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	<b>% PL</b>	<b>2021</b>	<b>% PL</b>	<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	<b>% PL</b>	<b>2021</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>6.434</b>	<b>8,21%</b>	<b>5.794</b>	<b>5,11%</b>	<b>Circulante</b>		<b>1.103</b>	<b>1,41%</b>	<b>865</b>	<b>0,76%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.521	7,05%	4.753	4,19%	Taxa de administração a pagar	9	46	0,06%	44	0,04%
Ativos Financeiros Imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços	-	25	0,03%	26	0,02%
Contas a Receber de Aluguéis	5	913	1,17%	1.041	0,92%	Distribuição de resultados a pagar	8	1.032	1,32%	795	0,70%
<b>Não Circulante</b>		<b>73.000</b>	<b>93,19%</b>	<b>108.500</b>	<b>95,65%</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	7	<b>78.331</b>	<b>100,00%</b>	<b>113.429</b>	<b>100,00%</b>
<b>Investimento</b>		<b>73.000</b>	<b>93,19%</b>	<b>108.500</b>	<b>95,65%</b>	Cotas Integralizadas	7.a	101.664	129,79%	101.664	89,63%
Propriedades para Investimento		73.000	93,19%	108.500	95,65%	Amortização de cotas	-	(17.255)	-22,03%	(17.255)	-15,21%
Imóveis Acabados	6.a	73.000	93,19%	108.500	95,65%	Resultados acumulados	-	44	0,06%	(358)	-0,32%
						Ajuste valor justo	-	(6.122)	-7,82%	29.378	25,90%
<b>Total do Ativo</b>		<b>79.434</b>	<b>101,41%</b>	<b>114.294</b>	<b>100,76%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>79.434</b>	<b>101,41%</b>	<b>114.294</b>	<b>100,76%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO

## OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS

CNPJ: 13.500.306/0001-59

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstrações dos resultados

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Nota	2022	2021
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	5	12.130	10.647
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	-	1.793	-
Ajuste a Valor Justo	6.b	(35.500)	(3.200)
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<b>(21.577)</b>	<b>7.447</b>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>		<b>(21.577)</b>	<b>7.447</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida	4.b	668	201
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Taxa de administração	9	(526)	(441)
Despesa administrativas	-	(18)	(24)
Despesas com serviços de terceiros	10	(296)	(234)
Despesas tributárias	-	(133)	(34)
<b>Lucro/Prejuízo Líquido do exercício</b>		<b>(21.882)</b>	<b>6.915</b>
Quantidade de cotas em circulação	-	101.664	101.664
<b>Lucro Líquido por cota - R\$</b>		<b>(215,24)</b>	<b>68,02</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS

CNPJ: 13.500.306/0001-59

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Ajuste valor justo	Lucros acumulados	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>101.664</b>	<b>(17.255)</b>	<b>32.578</b>	<b>(1.338)</b>	<b>115.649</b>
Resultado do exercício	-	-	-	-	6.915	<b>6.915</b>
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	-	(9.135)	<b>(9.135)</b>
Resultado ajuste valor justo	-	-	-	(3.200)	3.200	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>101.664</b>	<b>(17.255)</b>	<b>29.378</b>	<b>(358)</b>	<b>113.429</b>
Resultado do exercício	-	-	-	-	(21.882)	<b>(21.882)</b>
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	-	(13.216)	<b>(13.216)</b>
Resultado ajuste valor justo	-	-	-	(35.500)	35.500	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>101.664</b>	<b>(17.255)</b>	<b>(6.122)</b>	<b>44</b>	<b>78.331</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO

## OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS

CNPJ: 13.500.306/0001-59

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstrações dos fluxos de caixa do período - método direto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		12.258	10.405
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		668	201
Pagamento de tributos		(133)	(34)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(298)	(231)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(59)	(328)
Pagamento de Taxa de Administração		(524)	(429)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		1.835	(24)
		<u>13.747</u>	<u>9.560</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>			
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	8	(12.979)	(9.020)
		<u>(12.979)</u>	<u>(9.020)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>			
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>			
		<u>768</u>	<u>540</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	4.753	4.213
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício</b>	4	<u><u>5.521</u></u>	<u><u>4.753</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo

## Oportunidades Imobiliárias

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

### I. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias (“Fundo”, anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Mercantil do Brasil) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 7 de abril de 2011 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em ofício de 28 de julho de 2011 com prazo indeterminado de duração, e é regulamentado pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e pelas instruções da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472/08, nº 516/11 e nº 517/11.

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 (“Ativos Imobiliários” e “Política de Investimento”, respectivamente.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Administradora) ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

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

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

### 2. Base de preparação das demonstrações contábeis

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

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram revisadas e aprovadas pela Administração do Fundo em 27 de março de 2023.

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo

## Oportunidades Imobiliárias

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

### a. Base de mensuração

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

### b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

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

### c. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

## 3. Resumo das principais políticas contábeis

### a. Caixa e equivalentes de caixa

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

### b. Ativos financeiros imobiliários

#### Aluguéis

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

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo

## Oportunidades Imobiliárias

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

### c. Propriedades para investimento

#### i. Imóveis acabados

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

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

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

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

#### ii. 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.

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo

### Oportunidades Imobiliárias

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(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 por cota

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

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2022	2021
Depósitos bancários à vista (a)	6	7
Quotas de fundos de investimentos (b)	5.515	4.746
<b>Total</b>	<b>5.521</b>	<b>4.753</b>

(a) O montante de R\$ 6 em (R\$ 7 em 2021) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

Descrição	2022	2021
Banco Itaú S/A	5	5
Banco Mercantil do Brasil S/A	1	2
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária possuem liquidez imediata, sendo os saldos de 31 de dezembro de 2022 e 2021 representadas por:

Descrição	2022	2021
Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	5.515	4.746
<b>Total</b>	<b>5.515</b>	<b>4.746</b>

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo

### Oportunidades Imobiliárias

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

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 2022 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 668 (R\$ 201 em 2021).

#### 5. Contas a receber de aluguéis

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

Descrição	2022	2021
Aluguéis a Receber	913	1.041
<b>Total</b>	<b>913</b>	<b>1.041</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 12.130 (R\$ 10.647 em 2021).

#### 6. 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	2022	2021
1 Rua Rio de Janeiro, 654 Belo Horizonte/MG	Edifício Sede	16.468,00m <sup>2</sup>	58.100	90.400
2 Av. Rio Branco, 89 - Rio de Janeiro/RJ	Agência Bancária	748,00m <sup>2</sup>	14.900	18.100
			<b>73.000</b>	<b>108.500</b>

##### b. Movimentação

	2022	2021
<b>Saldo inicial em 01 de janeiro</b>	<b>108.500</b>	<b>111.700</b>
Redução com Ajuste a Valor Justo	(35.500)	(3.200)
<b>Saldo final em 31 de dezembro</b>	<b>73.000</b>	<b>108.500</b>

##### c. Método de determinação do valor justo

A CBRE 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 2022 (em 2021 foi avaliado pela CBRE na data-base de dezembro).

A avaliação da agência bancária 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.

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo

## Oportunidades Imobiliárias

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

A taxa de desconto real aplicada foi de 7,50% a 8,50% a.a. (7,25% a.a. a 8,25% a.a. em 2021) 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.

A avaliação para o Edifício Sede 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.

Após o término do contrato vigente foi considerada a renovação do contrato de aluguel em condições de mercado. A taxa de desconto real aplicada foi de 7,50% a 8,50% a.a. (7,25% a 8,25% a.a. em 2021) 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.

Em outubro de 2021 o quarto Aditamento ao Contrato Locação Não Residencial com previsão de redução dos valores locatícios do Edifício Sede BH foi firmado dentro dos termos comerciais e legais cabíveis à Administradora, uma vez que a última revisional foi exercida há mais de três anos.

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

Em razão da redução do valor de locação mensal do Edifício Sede BH o laudo de avaliação do Fundo foi impactado negativamente considerando que houve queda na receita e a relevância do imóvel em questão no patrimônio do Fundo.

### **7. Patrimônio líquido**

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2022 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 78.331 (R\$ 113.429 em 2021).

#### **a. Cotas integralizadas**

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está representado por 101.664 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas totalizando R\$ 101.664.

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo

### Oportunidades Imobiliárias

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

#### b. Séries de cotas do Fundo

Série de cotas emitidas pelo Fundo:

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

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

#### c. Emissão e amortização de Cotas

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

Sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais os recursos serão preferencialmente reinvestidos em Ativos Imobiliários.

Caso a instituição administradora não identifique novos Ativos Imobiliários e condicionada a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

#### 8. Política de distribuição de resultados

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

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias

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

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	12.798	10.848
(-) Despesas apuradas no período segunda o regime de competência	(34.680)	(3.933)
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<b>(21.882)</b>	<b>6.915</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(913)	(1.041)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	35.571	3.271
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	1.041	800
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(71)	(385)
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>13.746</b>	<b>9.560</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	13.058	9.082
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lucro distribuído no exercício	13.216	9.135
Saldo de lucros a pagar	795	680
Pagamento de rendimentos	(12.979)	(9.020)
Saldo de rendimentos a pagar	<b>1.032</b>	<b>795</b>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	96,15%	95,55%

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.

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo

## Oportunidades Imobiliárias

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

### 9. Taxa de Administração

A Administradora receberá pelos serviços de administração e gestão do Fundo a quantia equivalente a 0,30% ao ano sobre o patrimônio líquido do mesmo ou o valor mínimo de R\$ 18 mensais corrigido anualmente pelo IGP-M na data-base de 01/05/2011.

Observa-se que nos períodos em que as Cotas do Fundo integrem o índice de mercado o percentual de 0,3% (três por cento) será aplicável sobre o valor de mercado do Fundo calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao pagamento da taxa de administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a taxa de administração totalizou R\$ 526 (R\$ 441 em 2021) e representou 0,47% (0,38% em 2021) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 46 (R\$ 44 em 2021).

### 10. Despesas com serviços de terceiros

Descrição	2022	2021
Honorários Advocatícios	(13)	(3)
Honorários contabilidade e auditoria	(94)	(80)
Honorários outras pessoas jurídicas	(33)	-
Honorários com avaliações	(18)	(16)
Taxa de escrituração de cotas	(103)	(96)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(24)
Taxa B3	(11)	(10)
Taxa Anbima	(4)	(5)
<b>Total</b>	<b>(296)</b>	<b>(234)</b>

### 11. Legislação tributária

#### a. Fundo

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

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

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo

## Oportunidades Imobiliárias

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

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

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

Cujas cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado:

- i. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua no mínimo 50 (cinquenta) cotistas;
- ii. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

## 12. Alterações no regulamento

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 houve alterações no regulamento. Em resumo, as principais alterações foram na denominação social do Fundo, que passou a se chamar Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias – FII, a alteração na política de investimentos e objetivo do Fundo, a possibilidade de novas emissões de cotas no Fundo, alteração na metodologia do cálculo da Taxa de Administração, instituição de Taxa de Performance, entre outros pontos, conforme consulta formal do dia 16/09/2022.

## 13. Serviços de tesouraria e escrituração de Cotas

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

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo

## Oportunidades Imobiliárias

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

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

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

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1° Sem/2021	115.648	116.104	4.285	0,39%	3,71%	4,10%
2° Sem/2021	116.104	113.429	4.850	-2,30%	4,18%	1,87%
1° Sem/2022	113.429	113.782	5.822	0,31%	5,13%	5,44%
2° Sem/2022	113.782	78.331	7.230	-31,16%	6,35%	-24,80%

- (1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial;
- (2) Obtido “Dividend Yield” pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial;
- (3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

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

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

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na BM&FBovespa através do ticker MBRFI1 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

Para fins informativos, a cota patrimonial do Fundo fechou o exercício de 2022 em R\$ 770,49.

### 16. Fatores de riscos

#### Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

# **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo**

## **Oportunidades Imobiliárias**

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

### **Risco de liquidez**

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

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

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

### **Riscos tributários**

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

### **Risco de desapropriação**

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

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

### **Risco de sinistro**

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

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo

## Oportunidades Imobiliárias

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

### Riscos macroeconômicos gerais

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

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

### 17. Instrumentos financeiros

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

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

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

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

### Riscos do Fundo

#### a. Risco de mercado

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

#### b. Risco de taxa de juros

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

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo

## Oportunidades Imobiliárias

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(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.

## 18. Análise de sensibilidade

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

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

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

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

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo

## Oportunidades Imobiliárias

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(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 2022 e 2021:

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

<b>Ativos</b>	<b>2021</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento	4.746	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	1.041	-
Propriedade de investimento	-	-	108.500
<b>Total do ativo</b>	<b>4.746</b>	<b>1.041</b>	<b>108.500</b>

### 19. 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.

### 20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) registre-se que a Administradora no exercício não contratou nem teve serviço prestado pela Pemom 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.

# **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo**

## **Oportunidades Imobiliárias**

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

### **21. 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 2022.

### **22. Demandas judiciais**

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

No dia 08 de fevereiro de 2023 o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu, por unanimidade, nos Recursos Extraordinários 955.227 (Tema 885) e 949.297 (Tema 881) sobre a possibilidade de se desconstituir a coisa julgada em relações jurídicas de trato sucessivo em matéria tributária. Após a análise pelos respectivos Escritórios Jurídicos dos processos tributários em que a Fundo é ou foi parte, tanto no polo ativo quanto passivo, não foi identificada qualquer situação que possa ser afetada pela referida decisão.”

### **23. Seguros (Não Auditado)**

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

O limite máximo de garantia de apólice é de R\$ 95.280 cobrindo danos elétricos, incêndios, queda de aeronave, explosões e implosões e etc. com vigência atual até o ano de 2023.

### **24. Transações com partes relacionadas**

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Gestora do Fundo.

### **25. Eventos Subsequentes**

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