Demonstrações Contábeis

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91

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

31 de dezembro de 2023 com Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora do
Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário
Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

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

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

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada ao valor justo no montante de R$ 71.844 mil, que representava 44,57% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa n° 7a às demonstrações contábeis. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas para teste amostral de existência da unidade e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa n° 7a às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Mensuração do estoque de imóveis para venda

Conforme nota explicativa nº 6, o Fundo possui estoque de imóveis para venda, que são mensurados através do menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido, conforme artigo 11, da Instrução da CVM 516/11, no montante de R$ 121.519 mil,

representando 75,39% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à relevância do referido ativo sobre as demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a análise dos instrumentos particulares de compromisso de compra e venda que fundamentam o custo, a verificação dos registros contábeis efetuados, análise da movimentação ocorrida no exercício do saldo do estoque de imóveis para venda, vistoria digital e verificação das matrículas. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas na nota explicativa nº6, anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as propriedades para investimento em construção, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis a contabilização e divulgações preparadas pela Administradora do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Obrigações por aquisição de imóveis

Conforme nota explicativa nº 8, o Fundo possuía obrigações por aquisição de imóveis no montante de R$ 28.369 mil, que representava 17,60% do seu patrimônio líquido. Consideramos um dos principais assuntos de auditoria devido a magnitude dos valores envolvidos, assim como pelo fato de o Fundo aplicar esses recursos para o financiamento da construção das propriedades para investimento.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento do processo, a análise dos instrumentos particulares de compromisso de compra e venda que deram origem às obrigações, a verificação dos registros efetuados, a conferência da liquidação financeira e o recálculo do saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas na nota explicativa nº 8, anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as obrigações por aquisição de imóveis, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis a contabilização e divulgações preparadas pela Administradora do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas

adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa n° 10 às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações contábeis

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

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

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela 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 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 Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora 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 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.

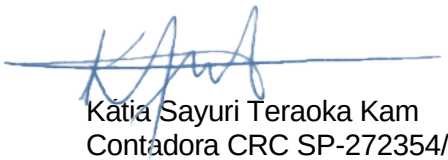
Building a better working world

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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, 28 de março de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP034519/O



Kátia Sayuri Teraoka Kam
Contadora CRC SP-272354/O

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais - R$)

Ativo	Nota	2023	% PL	2022	% PL
Circulante		126.028	78,19%	4.382	2,69%
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.038	2,51%	4.079	2,50%
Ativos Financeiros Imobiliários					
Contas a Receber de Aluguéis	5	306	0,19%	298	0,18%
Estoque de imóveis para venda	6	121.519	75,39%	-	0,00%
Outros valores a receber		165	0,10%	5	0,00%
Não Circulante		71.844	44,57%	186.386	114,22%
Investimento		71.844	44,57%	186.386	114,22%
Propriedades para Investimento		71.844	44,57%	186.386	114,22%
Imóveis acabados	7.a	71.844	44,57%	74.070	45,39%
Imóveis em construção	7.d	-	0,00%	112.316	68,83%
Total do Ativo		197.872	122,77%	190.768	116,91%

Passivo	Nota	2023	% PL	2022	% PL
Circulante		36.695	22,77%	1.151	0,71%
Taxa de administração a pagar	12	135	0,08%	135	0,08%
Fornecedores de materiais e serviços		50	0,03%	60	0,04%
Distribuição de resultados a pagar	10	1.423	0,88%	833	0,51%
Obrigações por aquisição de imóveis	8	28.369	17,60%	123	0,08%
Adiantamentos de clientes	6	6.718	4,17%	-	0,00%
Não Circulante		-	0,00%	26.442	16,20%
Obrigações por aquisição de imóveis	8	-	0,00%	26.442	16,20%
Patrimônio Líquido	9	161.177	100,00%	163.175	100,00%
Cotas Integralizadas		150.950	93,65%	150.950	92,51%
Resultados acumulados		10.227	6,35%	12.225	7,49%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		197.872	122,77%	190.768	116,91%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração do resultado
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais - R$ exceto lucro líquido por cota)

	Nota	2023	2022
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	4.069	2.425
Demais receitas - renda Garantida	11	6.189	7.835
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento		(476)	(173)
Despesas de imóveis em estoque		(353)	-
Ajuste a Valor Justo	7.b	(2.343)	7.781
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		7.086	17.868
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		7.086	17.868
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	552	745
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	12	(1.636)	(1.456)
Despesa administrativas		(7)	(11)
Despesas com serviços de terceiros	13	(141)	(251)
Despesas tributárias		(134)	(190)
Lucro Líquido do exercício		5.720	16.705
Quantidade de cotas em circulação		1.734.299	1.734.299
Lucro Líquido por cota - R$		3,30	9,63

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

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

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021		125.742	4.103	129.845
Integralização de cotas	9.a	25.248	-	25.248
Gastos com colocação de cotas	9.a	(40)	-	(40)
Resultado do exercício		-	16.705	16.705
Distribuição de resultado no exercício	10	-	(8.583)	(8.583)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		150.950	12.225	163.175
Resultado do exercício		-	5.720	5.720
Distribuição de resultado no exercício	10	-	(7.718)	(7.718)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		150.950	10.227	161.177

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.517.660/0001-91
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

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

	Nota	2023	2022
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento renda garantida	11	6.189	7.835
Recebimento de Aluguéis		4.061	2.216
Recebimento de adiantamento de venda de imóveis em estoque	6	6.718	-
Ouras Receitas (despesas) com imóveis em estoque		(467)	
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		557	749
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(5)	(59)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(200)	(241)
Ouras Receitas (despesas) com propriedades para investimento		(471)	(114)
Pagamento de Taxa de Administração		(1.637)	(1.514)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(142)	(201)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		14.603	8.671
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimenmto			
Obrigações por aquisição de imóveis - estoques		(7.276)	-
Obrigações por aquisição de imóveis - propriedades para investimento		(123)	(24.568)
Custos por aquisição de imóveis - propriedade para investimento		(117)	(8.779)
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos		(7.516)	(33.347)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento de integralização de cotas		-	25.248
Pagamento de gastos com colocação de cotas		-	(40)
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	10	(7.128)	(8.334)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		(7.128)	16.874
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		(41)	(7.802)
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	4.079	11.881
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	4.038	4.079

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Residencial FII ("Fundo") foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 14 de fevereiro de 2020, iniciando suas atividades em setembro de 2020, com prazo indeterminado de duração, sendo regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e Instrução CVM nº 472/08, revogada pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23 e 200/24, e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 192/23.

O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

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

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

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

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

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

V – Demais ativos que permitem a participação do Fundo em empreendimentos imobiliários em geral, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 472 (sendo os ativos listados nos itens I a V conjuntamente denominados "Ativos Imobiliários"), revogada pela Resolução 175/22.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), nem por nenhum mecanismo de seguro, tampouco 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.

2. Base de preparação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM n.º 472/08, revogada pela Resolução 175/22, Instrução nº 516/11 e Resolução nº 192/23.

(a) Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas em 28 de março de 2024 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

(b) 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 investimento que estão mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

(c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o real (R$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para o milhar mais próximo.

(d) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

Nota explicativa nº 6 - Propriedades para investimento.

3. Resumo das principais práticas contábeis

(a) 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

De aluguéis

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

(c) Estoque de imóveis

Os imóveis em estoque devem ser inicialmente registrados pelo seu custo de aquisição ou pelo valor realizável líquido, o que for menor.

Os imóveis devem ser periodicamente reavaliados para refletir o seu valor recuperável. Essas reavaliações podem ser realizadas anualmente ou sempre que houver indicações de que o valor do imóvel tenha sido alterado significativamente, como mudanças no mercado imobiliário ou melhorias realizadas no imóvel.

(d) 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 por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

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

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados 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. ii. Imóveis em construção

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

- O custo de materiais e mão de obra direta;

- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administradora;

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

iii. Custos 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.

(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 incorridas.

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

A natureza e o objetivo da renda garantida, paga pelos vendedores de imóveis, ao Fundo, tem como propósito proporcionar uma renda para cobertura das necessidades de caixa e distribuição aos cotistas no período da construção. O valor corresponde a um percentual variável, para cada vendedor, incidentes sobre os valores das parcelas efetivamente pagas pelo Fundo.

(f) 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 exercícios em que ocorrem, independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

(g) 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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o caixa e equivalentes de caixa estão representados pelos seguintes ativos:

Descrição	2023	2022
Depósitos bancários à vista *(a)*	6	5
Cotas de Fundos de Investimento *(b)*	4.032	4.074
Total	4.038	4.079

(a) O montante de R$ 6 (R$ 5 em 2022) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2023 e 2022 podem ser assim representadas:

Descrição	2023	2022
Fin-Itaú Soberano RF SIMP	4.032	4.074
Total	4.032	4.074

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R$ 552 (R$ 745 em 2022).

5. Contas a receber de aluguéis

Descrição	2023	2022
Aluguéis a receber	306	298
Total	306	298

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R$ 4.069 (R$ 2.425 em 2022).

6. Estoque de imóveis para venda

O Empreendimento Cyrela For You possui 259 unidades autônomas do empreendimento localizado na Rua Apeninos, n° 973 e Rua Carneiro Dias, n° 427, 429, 441 e 445, São

Paulo/SP. Objeto de matrícula n° 130.285 do 1º Registro Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Imóvel.

O Fundo assinou proposta indicativa para quitação do Compromisso de Compra e Venda (CCV), através da modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI). Nos termos da proposta após a quitação do CCV, 75% das unidades foram alienadas fiduciariamente a título de garantia, bem como a totalidade dos recebíveis advindos das locações do Fundo.

Em fevereiro de 2023 houve a transferência das Propriedades para Investimentos para o Estoque de imóveis para venda pelo valor de R$ 112.316. A transferência de grupo contábil está em consonância as estratégias da gestão, e ao Fato Relevante publicado em 20 de abril de 2023 que marca o início das vendas de unidades com objetivo de diminuir alavancagem do Fundo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 ocorreu a atualização monetária no valor de R$ 9.203, finalizando com o saldo de R$ 121.519. O Fundo recebeu a título de adiantamento de vendas o valor de R$ 6.718.

7. Propriedade para investimento

(a) Imóveis Acabados:

Descrição	2023	2022
Urbic Vila Mariana: empreendimento localizado na Rua Tomas Alves, n° 172 e 184 no 9º Subdistrito - Vila Mariana, São Paulo/SP. Objeto de matrícula n° 126.923 do 1º Registro Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.	26.124	24.710
Urbic Sabiá Empreendimentos: empreendimento localizado na Avenida Sabiá, n° 641 no 24º Subdistrito - Indianópolis, São Paulo/SP. Objeto de matrícula n° 48.511 no 14º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP.	45.720	49.360
Total	71.844	74.070

(b) Movimentação:

	2023	**2022**
Saldo inicial	74.070	23.900
Transferência para imóveis concluídos	-	42.389
Custos de aquisição	117	-
Ajuste a Valor Justo	(2.343)	7.781
	71.844	**74.070**

(c) Método de determinação do valor justo:

A Ipê Avaliações (BR Case Consulting em 2022), 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 para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data-base novembro de 2023. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a administradora do Fundo considerou como a melhor estimativa de valor justo, o valor de aquisição dos imóveis, em função da transação ter ocorrido próxima a data base do Fundo e por estarem em fase de desenvolvimento portanto, nos anos seguintes os imóveis que não estiverem concluídos seguirão registrados através do custo de aquisição ou construção, e os imóveis finalizados serão avaliados por terceiros para 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 5 anos.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações contábeis estão descritas abaixo:

(a) valor de mercado do ativo é equivalente ao fluxo de caixa anual descontado a taxa de 10,20% a.a.
(b) Receita operacional: utilizado a abordagem de rentabilidade futura, baseando-se na projeção do Fluxo de caixa descontado.
(c) Impostos diretos: Foram projetados em 5,00% da receita de locação.
(d) Despesas operacionais: as despesas de condomínio e IPTU projetado em 18,10% da receita de locação líquida, operação de Charlie o contrato indica que será pago um valor correspondente à 8% sobre o faturamento bruto e, cumulativamente, 15% aplicado sobre o resultado líquido. projetado em 8,10% da receita de locação líquida, manutenção projetada em 0,10% da receita de locação líquida, , utilidades públicas projetada em 1,90% da receita de locação líquida, custo de limpeza projetado em 0,80% da receita de locação líquida, fee charlie projetado em 4,30% da receita de locação líquida,

(d) Imóveis em Construção:

Descrição	2023	2022

Cyrela For You: 259 unidades autônomas do empreendimento localizado na Rua Apeninos, n° 973 e Rua Carneiro Dias, n° 427, 429, 441 e 445, São Paulo/SP. Objeto de matrícula n° 129.290 do 1º Registro Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Imóvel com início de obra previsto para maio de 2021 e término em 30 meses a contar do início das obras.	-	112.316
Total	-	112.316

Os custos das obras são mensurados com base nos efetivos pagamentos efetuados, como previstos nos contratos mencionados na nota 7, sendo que a avaliação do valor justo das obras em andamento não são mensuráveis de maneira confiável e a administradora efetua a mensuração pelo custo efetivo até que possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

Movimentação do exercício:

	2023	2022
Saldo inicial	112.316	145.926
Aquisições no exercício	-	-
Benfeitorias de imóveis	-	8.779
Transferência para Estoque	(112.316)	(42.389)
	-	112.316

8. Obrigações por aquisição de imóveis

A composição de saldos a pagar com obrigações de aquisições de imóveis segue representado por:

Descrição	**2023**	**2022**
Cyma 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	28.369	26.565
Total curto prazo	**28.369**	**26.565**
Total do curto prazo	**28.369**	**123**
Total do longo prazo	**-**	**26.442**

(a) Conforme instrumento particular de compromisso de compra e venda de 16 de outubro de 2020, o empreendimento foi negociado para pagamentos com sinal de R$ 41.311, trinta parcelas mensais de R$ 1.549 com vencimento de maio de 2021 a outubro de 2023 e três parcelas anuais de R$ 5.164 com vencimento em junho de cada ano.

Movimentação

Descrição	**2023**	**2022**
Saldo anterior	26.565	51.133
(-) Amortizações	(7.399)	(24.568)
Atualização monetária	9.203	-

Total	**28.369**	**26.565**

9. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 representado pelo patrimônio líquido de R$ 161.177 (R$ 163.175 em 2022), sendo composto por:

(a) Cotas integralizadas

Em sua 1ª emissão de cotas, o Fundo emitiu 1.044.643 (um milhão, quarenta e quatro mil, seiscentos e quarenta e três) cotas, em série única, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante de R$ 104.464, a serem distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

Em sua 2ª emissão de cotas, o Fundo emitiu 344.828 (trezentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e vinte e oito) cotas, em série única, no valor de R$ 73,91 (setenta e três reais e noventa e um centavos) cada, perfazendo o montante de R$ 25.486, a serem distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

Em sua 3ª emissão de cotas, o Fundo emitiu 344.828 (trezentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e vinte e oito) cotas, em série única, no valor de R$ 73,22 (setenta e três reais e vinte e dois centavos) cada, perfazendo o montante de R$ 25.248, a serem distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

Houve o pagamento de R$ 40 com gastos de colocação de cotas para 3º e 2ª emissão respectivamente.

(b) Emissão e Amortização de cotas

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

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

No período findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

10. Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas 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.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos cotistas, mensalmente, até o sexto dia útil do mês subsequente àquele no qual os resultados foram realizados financeiramente.

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

Nos períodos findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	**2023**	**2022**
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	10.810	18.613
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(5.090)	(1.908)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	**5.720**	**16.705**
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(306)	(8.079)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	2.529	196
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	298	89
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(196)	(243)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	**8.046**	**8.667**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	7.644	8.234

	2023	**2022**
Lucro distribuído no exercício	7.718	8.583
Saldo de lucros a pagar	833	584
Pagamento de rendimentos	(7.128)	(8.334)
Saldo de rendimentos a pagar	**1.423**	**833**
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	95,92%	99,03%

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

Após a distribuição dos resultados, restou um saldo no valor de R$ 10.227 (R$ 12.225 em 2022) na conta de lucros acumulados.

11. Demais receitas - renda garantida

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo auferiu o valor de R$ 6.189 (R$ 7.835 em 2022) com renda garantida conforme contratos de aquisições de cada empreendimento. A natureza e o objetivo dessa renda, paga pelos vendedores dos imóveis, ao Fundo, tem como propósito proporcionar uma renda garantida para cobertura das necessidades de caixa e distribuição aos cotistas no período da construção. O valor corresponde a um percentual

variável, para cada vendedor, incidentes sobre os valores das parcelas efetivamente pagas pelo Fundo.

Os valores foram recebidos conforme descrição abaixo:

Descrição	2023	2022
Urbic 02 - Tomas Alves Empreend. Imob. Ltda	-	-
Urbic 03 - Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.938
Cyma 04 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.189	5.897
Total	6.189	7.835

12. Taxa de administração

A Administradora receberá pelos serviços de administração do Fundo a remuneração de 1,0% (um por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado, ou 1,0% (um por cento) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado; em ambos os casos observada a remuneração mínima de R$ 35 mensais, corrigida anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a taxa de administração totalizou R$ 1.636 (R$ 1.456 em 2022) e representou 1,00% (1,00% em 2022) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2023 é de R$ 135 (R$ 135 em 2022).

13. Despesas com serviços de terceiros

Descrição	2023	2022
Taxa B3 - Brasil Bolsa Balcão	(13)	(12)
Taxa distribuição de cotas CVM	-	(7)
Taxa de escrituração de cotas	(4)	(4)
Taxa de fiscalização da CVM	(30)	(20)
Taxa Anbima	(4)	(4)
Honorários advocatícios	(30)	(45)
Honorários auditoria	-	(60)
Honorários outras pessoas jurídicas	(60)	(99)
Total	(141)	(251)

14. Legislação tributária

(a) Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.ºda Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 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 n.º 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; e

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

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) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)

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

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

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

15. Alterações no regulamento

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve alterações no regulamento do Fundo.

16. Serviços de tesouraria e escrituração

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

17. Rentabilidade do fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos são demonstrados a seguir:

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2022	129.845	146.819	4.121	13,07%	3,17%	16,25%
2º Sem/2022	146.819	163.175	4.462	11,14%	3,04%	14,18%
1º Sem/2023	163.175	163.384	4.215	0,13%	2,58%	2,71%
2º Sem/2023	163.384	161.177	3.503	-1,35%	2,14%	0,79%

(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.

O Fundo apresentou o valor de R$ 92,93 de cota patrimonial em 31 de dezembro de 2023.

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

18. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na [B]3 através do ticker RBRS11, e no período foram negociadas aos preços de fechamento conforme demonstrado abaixo:

Data	Preço de fechamento
31/01/2023	58,68
28/02/2023	53,00
31/03/2023	50,01
30/04/2023	51,17
31/05/2023	54,79
30/06/2023	54,00
31/07/2023	56,26
31/08/2023	55,31
30/09/2023	55,61
31/10/2023	53,99
30/11/2023	51,38
31/12/2023	53,00

19. Fatores de riscos

Risco relacionado à rentabilidade do investimento

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

Risco de liquidez

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

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Risco tributário

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(m) a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a 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 o desenvolvimento dos negócios e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.

Risco macroeconômico geral

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

(a) Desaquecimento da economia;

(b) Taxas de juros;

(c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial;

(d) Inflação;

(e) Liquidez dos mercados financeiros;

(f) Riscos tributários; e

(g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

20. Instrumentos financeiros

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

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

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

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

Riscos do Fundo:

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 propriedades para investimento.

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.

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

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.

Risco de liquidez

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

21. Hierarquia de valor justo

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros – Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 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 do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representarem 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 em que 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 nº 516/11.

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	4.032	-
Propriedade de investimento	-	-	71.844
Total do ativo	-	4.032	71.844

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2022		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	4.074	-
Propriedade de investimento	-	-	186.386
Total do ativo	-	4.074	186.386

22. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o 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 dessas informações em seu "site".

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a resolução nº 80/22, alterada pela resolução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviço prestado pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S 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.

24. Transações com partes relacionadas

No período findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foram registrados no resultado o valor de R$ 82 (R$ 78 em 2022) em escrituração de cotas, R$ 1.063 (R$ 946 em 2022) em taxa de gestão e R$ 439 (R$ 383 em 2022) de taxa de administração líquida.

O Fundo possui seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2023	2022
Taxa de administração a pagar	36	36
Taxa de escrituração de cotas	7	7
Taxa de gestão a pagar	88	88
Total	131	131

25. Demandas judiciais

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

26. Eventos Subsequentes

Em 30 de janeiro de 2024, conforme fato relevante publicado, o Fundo fez o pagamento do saldo remanescente do contrato de aquisição do ativo da Cyrela For You Paraíso. Conforme citado na nota explicativa n° 08, o valor a ser pago em 31 de dezembro de 2023 estava estimado em R$28.369 e foi pago na data da publicação do Fato Relevante o valor de R$ 28.523. Os recursos desta liquidação são provenientes de estruturação do CRI.