

Fundo de  
Investimento  
Imobiliário  
Rio Bravo Renda  
Educativa

CNPJ: 13.873.457/0001-52  
(Administrado pela Rio Bravo  
Investimentos Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)  
(CNPJ nº: 72.600.026/0001-81)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2022**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Demonstrações da posição financeira</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A  
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil  
Telefone +55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do  
**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional**  
São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional (“Fundo”), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional em 31 de dezembro de 2022 e 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 financeiras”. 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.

## Principal assunto de auditoria

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

## Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 6

Principal assunto de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 384.735 mil, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em um laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como período projetivo, vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse imóvel e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo;</li><li>• análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e</li><li>• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo da propriedade para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

## Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração 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 financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

São Paulo, 24 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Willian Hideki Ishiba  
Contador CRC 1SP281835/O-2

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional

CNPJ: 13.873.457/0001-52

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\$)

Ativo	Nota	2022	% PL	2021	% PL	Passivo	Nota	2022	% PL	2021	% PL
<b>Circulante</b>		<b>11.311</b>	<b>3,49%</b>	<b>12.582</b>	<b>4,40%</b>	<b>Circulante</b>		<b>33.267</b>	<b>10,26%</b>	<b>15.389</b>	<b>5,38%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	7.813	2,41%	8.046	2,81%	Taxa de administração a pagar	11	154	0,05%	151	0,05%
Contas a Receber de Aluguéis	5	3.496	1,08%	2.647	0,93%	Fornecedores de materiais e serviços		94	0,03%	48	0,02%
Impostos a recuperar		-	0,00%	4	0,00%	Obrigações fiscais e previdenciárias		703	0,22%	703	0,25%
Outros valores a receber		2	0,00%	1.885	0,66%	Distribuição de resultados a pagar	8	2.839	0,88%	2.143	0,75%
						Obrigação por aquisição de imóveis	9	17.401	5,37%	8.190	2,86%
<b>Não Circulante</b>		<b>385.544</b>	<b>118,89%</b>	<b>304.184</b>	<b>106,40%</b>	Obrigações por repasse de aluguel	10	11.968	3,69%	4.106	1,44%
Outros valores a receber		809	0,25%	816	0,29%	Otras contas a pagar		108	0,03%	48	0,02%
<b>Investimento</b>		<b>384.735</b>	<b>118,64%</b>	<b>303.368</b>	<b>106,11%</b>	<b>Não Circulante</b>		<b>39.299</b>	<b>12,12%</b>	<b>15.480</b>	<b>5,41%</b>
Propriedades para Investimento	6.a	384.735	118,64%	303.368	106,11%	Obrigações por repasse de aluguel	10	39.299	12,12%	15.480	5,41%
Imóveis Acabados		384.735	118,64%	303.368	106,11%						
						<b>Patrimônio Líquido</b>	7	<b>324.289</b>	<b>100,00%</b>	<b>285.897</b>	<b>100,00%</b>
						Cotas Integralizadas		293.545	90,52%	260.915	91,26%
						Resultados acumulados		30.744	9,48%	24.982	8,74%
<b>Total do Ativo</b>		<b>396.855</b>	<b>122,38%</b>	<b>316.766</b>	<b>110,80%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>396.855</b>	<b>122,38%</b>	<b>316.766</b>	<b>110,80%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional

CNPJ: 13.873.457/0001-52

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	34.284	28.317
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	13	(4.890)	(2.126)
Ajuste a Valor Justo	6.b	6.922	(17.707)
		<b>36.316</b>	<b>8.484</b>
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>			
		<b>36.316</b>	<b>8.484</b>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>			
		<b>36.316</b>	<b>8.484</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida	4	1.253	625
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Taxa de administração	11	(1.776)	(1.906)
Despesas com auditoria		(52)	(47)
Consultoria imobiliária e jurídica		(178)	(99)
Taxa de fiscalização CVM		(30)	(36)
Despesas tributárias	12	(279)	(129)
Outras receitas (despesas) operacionais		(133)	(148)
		<b>35.121</b>	<b>6.744</b>
<b>Lucro Líquido do exercício</b>			
		<b>35.121</b>	<b>6.744</b>
Quantidade de cotas em circulação		2.250.697	2.021.621
		<b>15,60</b>	<b>3,34</b>
<b>Lucro Líquido por cota - R\$</b>			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional

CNPJ: 13.873.457/0001-52

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	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>226.248</b>	<b>42.780</b>	<b>269.028</b>
Resultado do exercício		-	6.744	<b>6.744</b>
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(24.542)	<b>(24.542)</b>
Integralização de cotas	7.b	36.102	-	<b>36.102</b>
Gastos com colocação de cotas	7.b	(1.435)	-	<b>(1.435)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>260.915</b>	<b>24.982</b>	<b>285.897</b>
Resultado do exercício		-	35.121	<b>35.121</b>
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(29.359)	<b>(29.359)</b>
Integralização de cotas	7.b	32.983	-	<b>32.983</b>
Gastos com colocação de cotas	7.b	(353)	-	<b>(353)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>293.545</b>	<b>30.744</b>	<b>324.289</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional

CNPJ: 13.873.457/0001-52

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)

	Nota	2022	2021
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		33.434	27.722
Recebimento de adiantamentos de aluguéis		29.268	19.150
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		1.257	622
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(291)	(251)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(1.451)	(2.120)
Pagamento de Taxa de Administração		(1.773)	(1.915)
Pagamento de despesas tributárias		(278)	(129)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(17)	(50)
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>		<b>60.149</b>	<b>43.029</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimenmto</b>			
Aquisições de propriedades para investimento		(64.457)	(55.505)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimentos</b>		<b>(64.457)</b>	<b>(55.505)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Pagamento de gastos com colocação de cotas		(245)	(1.435)
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	8	(28.663)	(24.218)
Integralização de cotas		32.983	20.820
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>		<b>4.075</b>	<b>(4.833)</b>
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		<b>(233)</b>	<b>(17.309)</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	8.046	25.355
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício</b>	4	<b>7.813</b>	<b>8.046</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

### **1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional – FII, anteriormente denominado Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), teve sua denominação alterada conforme deliberação dos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 22 de março de 2019 e iniciou suas atividades em 08 de dezembro de 2011. O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 21 de dezembro de 2011, e sua primeira integralização de cotas foi efetuada em 8 de dezembro de 2011.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos com perspectiva de longo prazo em ativos imobiliários, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, performados ou não-performados, tal como a possibilidade de adquirir terrenos para edificação, notadamente destinados a atividade educacional, tais como universidades, faculdades, escolas técnicas, bem como a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e outros (“Ativos Imobiliários”).

O Fundo deverá primar pela geração de renda mediante locação dos imóveis bem como poderá alienar os Ativos Imobiliários visando ganho de capital.

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos ativos imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa e de renda variável, respeitados os limites e condições estabelecidos no seu regulamento e da Instrução CVM 472.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o quórum de deliberação estabelecido em seu Regulamento.

As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral e a investidores qualificados, conforme definidos na regulamentação em vigor, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do comitê de investimentos, do consultor imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

O Fundo, tem suas cotas listadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e atende às exigências do item 4.2 do seu Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários.

### **2 Base de preparação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/11 consubstanciada pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

**a. Aprovação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 tiveram sua emissão e publicação aprovada e autorizada pela Administradora em 24 de março de 2023 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 financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

**c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

**d. Uso de estimativas e julgamentos**

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

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

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

- a) **Nota 06** - Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento).

### **3 Resumo das principais práticas contábeis**

**a. Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos. O Fundo considera equivalentes de caixa depósitos bancários.

**b. Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária**

Em geral, os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os instrumentos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, ou pelo seu custo amortizado.

**c. Propriedades para investimento**

**(ii) 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.

**(iii) 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. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

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 sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**e. Apuração de valor justo**

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Rio Bravo Renda Educacional**  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2022 e 2021*

é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

**f. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment**

A Administradora 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.

**g. Receita de aluguéis e provisão para créditos de liquidação duvidosa**

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas considerando critérios de perda esperada e 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.

A provisão é constituída para os saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida com mais de 180 dias.

**h. Reconhecimento de receitas de aluguéis recebidos antecipadamente**

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

**i. 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.

**4 Caixa e equivalentes de Caixa**

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Depósitos bancários à vista (a)	5	6
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	7.808	8.040
<b>Total</b>	<b>7.813</b>	<b>8.046</b>

(a) O montante de R\$ 5 em 2022 (R\$ 6 em 2021) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Rio Bravo Renda Educacional**  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2022 e 2021*

- (b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão representadas por:

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aplicação Itaú Top Referenciado DI FICFI	66	60
Aplicação Itaú Soberano RF simples	7.742	7.980
<b>Total</b>	<b>7.808</b>	<b>8.040</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 1.253 (R\$ 625 em 2021).

## 5 Contas a receber de aluguéis

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aluguéis a receber	3.496	2.647
<b>Total</b>	<b>3.496</b>	<b>2.647</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 34.284 (R\$ 28.317 em 2021). Não há aluguel inadimplente no contas a receber.

## 6 Propriedades para investimento

### a. Descrição

As propriedades para investimento que compõem a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão demonstradas abaixo:

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>1</b> Imóvel situado Avenida São Luís Rei da França, 32 - São Luís/MA conforme Escritura Pública de Compra e Venda Protocolo n° 214830, livro 3975 folha 275 em 28/06/2019	64.500	65.200
<b>2</b> Imóvel situado Av. Beira Rio, 3001 Cuiabá/MT sob matrículas de n° 39.805, 39.806 e 39.807 através de permuta do terreno situado na Av. John Boyd Dunlop, Campinas/SP, conforme Instrumento particular de promessa de permuta de bens imóveis sem torna e outras avenças	46.600	45.000
<b>3</b> Imóvel de matrícula n° 49.262 Rua Timbiras, 1.355; imóvel de matrícula n° 12.739 Rua Timbiras, 1.375; imóvel de matrícula n° 12.656 Rua Timbiras, n° 1.387 - Salão comercial n° 02 matrícula n° 48.089; salão comercial n° 03 matrícula n° 48.090 situados no endereço Rua dos Aimorés, n° 1.294 bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG (BH2)	29.600	29.500

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Rio Bravo Renda Educacional**  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2022 e 2021*

4	Imóvel matrícula nº 71.270 Av. Rudge Ramos, 1.501 São Bernardo do Campo/São Paulo	74.445	-
5	Imóvel de matrícula nº 39.164 referente ao Edifício J-14 com entrada pela Av. Castelo Branco, 400 e lote terreno nº 01 da quadra II, sito no Bairro Horto em Ipatinga/MG	25.100	23.500
6	Imóvel de matrícula nº 173.644 "Bloco A" Av. Juscelino Kubitschek, 227 e imóvel de matrícula nº 173.645 "Bloco B" Av. Juscelino Kubitschek, 247/Centro Betim/MG	99.900	94.500
7	Imóveis de matrícula nº 15.539, 14.870 e 94.436 Rua Cel. Abilio Soares, 147 e 163; imóveis de matrícula nº 41.240, 85.252 e 83.444 Rua Xavier de Toledo, 448, 450 e 458; imóveis de matrícula nº 14.487 e 53.987 Rua Senador Flaquer, 456 e 458 - Santo André/SP.	39.700	40.600
8	Um prédio de três pavimentos situado na Rua Consolação, 2320 e 2322, nº 7º Subdistrito de - Consolação/SP matrícula nº 25.896.	4.890	5.068
		<b>384.735</b>	<b>303.368</b>

**b. Movimentação**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	303.368	267.400
Aquisições de imóveis	74.445	50.850
Custos com aquisições (*)	-	2.825
Ajuste a Valor Justo	6.922	(17.707)
<b>Saldo em 31 de dezembro</b>	<b>384.735</b>	<b>303.368</b>

(\*) O montante de R\$ 2.825 em 2021 representa valores residuais das aquisições, não representando novas aquisições.

A Colliers International do Brasil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, com marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base novembro de 2022 (outubro de 2021).

a) A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo da propriedade para investimento em 2022 e 2021 foi a seguinte:

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Rio Bravo Renda Educacional**  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2022 e 2021*

- b) Para a avaliação dos imóveis, a empresa avaliadora utilizou o Método da Capitalização da Renda, através da análise da renda de um fluxo de caixa descontado, considerando as receitas e as despesas da operação.
- c) O Fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista conforme contratos e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo: (a) Método utilizado: Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado, (b) Período de análise (10 anos) (10 anos em 2021), (c) Taxa de desconto dos imóveis variou entre 8,75% e de 10,75% ao ano (8,75 a 9,50 % ao ano em 2021), (d) Taxa de capitalização de 6,75% ao ano (6,75% ao ano em 2021). (e) Vacância financeira de 1,5% nos 10 anos do fluxo considerado (1,5% nos 10 anos de fluxo considerado em 2021).

## 7 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício de 2022 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 324.289 (R\$ 285.897 em 2021).

- (a) Cotas integralizadas  
O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022 está representado por 2.250.697 cotas escriturais (2.021.621 em 2021), totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 302.978 (269.995 em 2021). O valor dos gastos com colocações de cotas soma R\$ 9.433 (R\$ 9.080 em 2021). O valor líquido das cotas integralizadas é de R\$ 293.545 (R\$ 260.915 em 2021)
- (b) Emissão de cotas  
No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve a quarta emissão de cotas, sendo subscritas o total de 229.076 cotas no valor nominal de R\$ 143,98 (em reais), totalmente integralizadas, no valor de R\$ 32.983 nesta emissão.

Movimentação das integralizações de cotas e os gastos com colocação de cotas:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Saldo anterior cotas integralizadas	269.995	233.893
Cotas integralizadas no exercício	32.983	36.102
Saldo final de cotas integralizadas	<b>302.978</b>	<b>269.995</b>

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Saldo inicial gastos com colocação de cotas	9.080	7.645
Gastos incorridos no exercício	353	1.435
Saldo final gastos com colocação de cotas	<b>9.433</b>	<b>9.080</b>

- (c) Amortização de cotas  
O Fundo pode amortizar suas cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificar a existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos ativos imobiliários do Fundo e/ou da

*Fundo de Investimento Imobiliário  
Rio Bravo Renda Educacional  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2022 e 2021*

alienação dos ativos imobiliários.

Não houve amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

## 8 Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Os rendimentos distribuídos no exercício foram calculados considerando a seguinte base de cálculo:

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	42.459	11.235
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(7.338)	(4.491)
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<b>35.121</b>	<b>6.744</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(10.418)	(2.647)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	3.684	18.678
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	2.647	2.052
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(198)	(179)
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>30.835</b>	<b>24.648</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	29.293	23.416
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lucro distribuído no exercício	29.359	24.542

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Rio Bravo Renda Educacional**  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2022 e 2021*

Saldo de rendimentos a pagar do exercício anterior	2.143	1.819
Pagamento de rendimentos	(28.663)	(24.218)
Saldo de rendimentos a pagar	2.839	2.143
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	95,21%	99,57%

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

## 9 Obrigação por aquisição de imóveis

Descrição	2022	2021
Centro de Ensino Atenas Maranhense (a)	4.967	4.411
Pitágoras Sistema Edu. BH (b)	1.157	1.030
Pitágoras Sistema Edu. Ipatinga (c)	2.537	2.258
Pitágoras Sistema Edu. Betim (d)	552	491
FII Patrimonial IV (e)	8.188	-
	17.401	8.190

O Fundo adquiriu os seguintes imóveis:

- a) Em 28 de junho de 2019, o imóvel localizado na avenida Beira Rio, n.º 3001, Bairro Jardim Europa, na localidade de Cuiabá, estado do Paraná, pelo valor de R\$ 47.831. No ato da aquisição, houve o pagamento de R\$31.821 e o saldo original de R\$ 4.000 somente será pago com a superação de regularizações de obrigação do antigo proprietário reajustado ao índice IPCA-IBGE. Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo mantém em seu passivo o valor a pagar de R\$ 4.967.
- b) Em 19 de dezembro de 2019, de matrícula n.º 48.089 e 48.090, referente aos salões comerciais n.º 02 e 03 localizados na rua dos Aimorés, n.º 1294 bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG (BH2)" e os imóveis de matrículas n.º 49.262, 12.379 e 12.656 situados na Rua Timbiras, 1355, 1375 e 1387 respectivamente, no Bairro Funcionários em Belo Horizonte – totalizando o valor de R\$30.800. Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo mantém em seu passivo o valor a pagar de R\$ 1.157 que será pago ao antigo proprietário com a superação de regularizações no imóvel. O valor original era de R\$959 e vem sendo atualizado pelo CDI.
- c) Em 19 de dezembro de 2019, de matrícula n.º 39.164 referente ao Edifício J-14 com entrada pela Av. Castelo Branco, 400 e lote terreno n.º 01 da quadra 11, sito no Bairro Horto em Ipatinga/MG pelo valor de R\$ 22.700. Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo mantém em seu passivo o valor a pagar de R\$ 2.537 que será pago ao antigo proprietário com a superação de regularizações no imóvel. O valor original era de R\$2.103 e vem sendo atualizado pelo CDI;
- d) Em 19 de dezembro de 2019, de matrícula n.º 173.644 referente ao "Bloco A" localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, 227 no valor de R\$38.800 e o imóvel de matrícula n.º 173.645, referente ao "Bloco B" localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, 247 no centro de Betim/MG,

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Rio Bravo Renda Educacional**  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2022 e 2021*

no valor de R\$58.200, totalizando o valor final de R\$ 97.000. Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo mantém em seu passivo o valor a pagar de R\$ 552 que será pago ao antigo proprietário com a superação de regularizações no imóvel. O valor original era de R\$457 e vem sendo atualizado pelo CDI;

- e) Em 21 de outubro de 2022, o imóvel de matrícula nº 71.270 referente a um prédio da Av. Dr. Rudge Ramos, nº 1501 – São Bernardo do Campo/SP – totalizando R\$ 74.498, sendo R\$ 33.558 através do instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos do CRI 81 e 05(cinco) parcelas a pagar no valor de R\$ 8.188.

## 10 Obrigações por repasse de aluguel

Descrição	2022	2021
CRI 372 (a)	18.467	19.586
CRI 81 (b)	32.800	-
<b>Total</b>	<b>51.267</b>	<b>19.586</b>
Curto prazo	11.968	4.106
Longo prazo	39.299	15.480

- a) Conforme Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças assinado com a True Securitizadora S.A. em 12 de abril de 2021, o Fundo cedeu os créditos imobiliários decorrentes de contratos de locações dos imóveis de Santo André/SP, que lastrearam a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 372ª série, no valor de R\$ 19.640. A remuneração pela alavancagem é de IPCA + 6% a.a.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve pagamento de amortizações de R\$ 3.228 (R\$ 491 em 2021), o pagamento de juros de R\$ 1.119 e o reconhecimento de R\$ 2.114 de variação monetária e R\$ 1.114 (R\$ 437 em 2021) de juros, finalizando com o saldo de R\$ 18.467 (R\$ 19.586 em 2021), sendo R\$ 4.588 no circulante (R\$ 4.106 em 2021) e R\$ 13.879 no não circulante (R\$ 15.480 em 2021).

- b) Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Fiduciários assinado com o Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV em 19 de outubro de 2022, os créditos imobiliários decorrentes de contratos de locações do imóvel de São Bernardo do Campo/SP, que lastreia a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 81ª série, no valor de R\$ 33.162. A remuneração pela alavancagem [é de IPCA + 4,48% a.a..

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve pagamento de amortizações de R\$ 666, o pagamento de juros de R\$ 164 e o reconhecimento de R\$ 218 de variação monetária e R\$ 250 de juros, finalizando com o saldo de R\$ 32.800, sendo R\$ 7.381 no circulante e R\$ 25.419 no não circulante.

## 11 Taxa de administração

O administrador recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, taxa de administração de 0,70% ao ano calculada sobre o valor de mercado, na proporção de 1/12 (um doze avos), observado o valor mínimo de R\$ 15 (quinze mil reais) mensais, corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M. A taxa de administração é paga mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Rio Bravo Renda Educacional**  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2022 e 2021*

mês subsequente ao vencido e inclui os serviços de custódia do Fundo.

As despesas com taxa de administração totalizaram R\$ 1.776 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 1.906 em 2021) e representou 0,61% (0,66% em 2021) do patrimônio líquido médio de R\$ 293.072 em 2022 (R\$ 290.738 em 2021). O saldo de taxa de administração a pagar em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 154 (R\$ 151 em 2021).

## 12 Despesas tributárias

O montante de R\$ 279 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 129 em 2021) refere-se a imposto de renda pago na fonte sobre aplicações financeiras pelo Fundo, não compensável com o imposto de renda retido na fonte sobre distribuição de rendimentos aos cotistas isentos de imposto de renda na fonte.

## 13 Outras receitas (despesas) com propriedades para investimentos

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo registrou despesas no montante de R\$ 4.890 (2.126 em 2021) com propriedades para investimento referentes a serviços, variações monetárias e juros sobre contratos por aquisição de imóveis; variações monetárias e outros custos com atualização de CCI, como abaixo demonstrado:

	2022	2021
Outras receitas com propriedades para investimento	4	-
Serviços de terceiros	(85)	(338)
Honorários advocatícios	-	(6)
Variações monetárias passivas -aquisição imóveis	(1.023)	(336)
Variações monetárias passivas - Atualização CCI	(2.332)	-
Custos com emissão de CCI	-	(200)
Juros de mora	(1.364)	(1.211)
Outras despesas com securitização	(90)	(35)
	<u>(4.890)</u>	<u>(2.126)</u>

## 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.º da Lei 8.668/93, 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, sujeitam-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

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Rio Bravo Renda Educacional**  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2022 e 2021*

possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

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

- (i) Pessoa física;
  - (a) Os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
  - (b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.
- (ii) Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

**b. 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 n.º 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 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.

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 Rentabilidade do Fundo

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foram os seguintes:

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade de (1+2)
1º Sem/2021	269.028	303.858	11.806	12,95%	4,39%	17,34%
2º Sem/2021	303.858	285.897	12.736	-5,91%	4,19%	-1,72%

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Rio Bravo Renda Educacional**  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2022 e 2021*

1º Sem/2022	285.897	286.736	13.828	0,29%	4,84%	5,13%
2º Sem/2022	286.736	324.289	15.531	13,10%	5,42%	18,51%

- (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.
- (1+2) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

O valor patrimonial da cota em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 144,08.

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

## 16 Negociação das cotas

O Fundo possui cotas negociadas na B3 Brasil Bolsa Balcão, nomeadas por “RBED11”, sendo que a última negociação ocorrida no exercício foi realizada em 30 de dezembro de 2022 com valor da cota de fechamento de R\$ 117,70 (R\$ 128,28 em 31 de dezembro de 2021).

Mês/Referência	Valor da Cota (*)
jan-22	R\$ 124,99
fev-22	R\$ 122,00
mar-22	R\$ 123,36
abr-22	R\$ 122,57
mai-22	R\$ 121,49
jun-22	R\$ 117,90
jul-22	R\$ 116,17
ago-22	R\$ 137,50
set-22	R\$ 136,81
out-22	R\$ 133,29
nov-22	R\$ 125,55
dez-22	R\$ 117,70

- (\*) Cotação da B3 com base na última negociação de cada.

## 17 Fatores de risco

### 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, conseqüentemente, 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.
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham a afetar o mercado imobiliário.

## **18 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.

## 19 Hierarquia de valor justo

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 40 – Instrumentos Financeiros 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:

- f) **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.
- g) **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.
- h) **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 2022 e de 2021:

<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>2022</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Cotas de fundo de investimento	-	7.808	-
Propriedade de investimento	-	-	384.735
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>7.808</b>	<b>384.735</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>2021</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Cotas de fundo de investimento	-	8.040	-
Propriedade de investimento	-	-	303.368
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>8.040</b>	<b>303.368</b>

## 20 Divulgação de informações

*Fundo de Investimento Imobiliário  
Rio Bravo Renda Educacional  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2022 e 2021*

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”.

**21 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG Auditores Independentes Ltda relacionado a este Fundo 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, tampouco promover os interesses deste.

**22 Seguros**

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitas a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de risco adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações financeiras; consequentemente, não foram analisadas pelos auditores independentes.

**23 Transações com partes relacionadas**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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 de 2022 foram registrados no resultado o valor de R\$ 197 em escrituração de cotas, R\$ 941 de gestão e R\$ 574 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Taxa de administração	(49)	(50)
Taxa de escrituração de cotas	(17)	(16)
Taxa de gestão	(82)	(80)
<b>Total</b>	<b>(148)</b>	<b>(146)</b>

**24 Demandas judiciais**

No exercício findo em 2022 de acordo com o parecer dos assessores legais do Fundo, existe um processo judicial cível contra o Fundo Renda Educacional, com classificação como perda possível no montante de R\$ 1 (R\$ 1 em 2021).

**25 Eventos subsequentes**

A Administradora publicou em 16 de dezembro de 2022, fato relevante comunicando ao mercado sobre alienação do imóvel localizado na Avenida Castelo Branco, 400 no Bairro Horto,

***Fundo de Investimento Imobiliário  
Rio Bravo Renda Educacional  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2022 e 2021***

em Ipatinga no Estado de Minas Gerais. O valor da venda fechou em R\$ 26.000 com ganho de capital contábil de R\$ 900. A operação de seu através da assinatura de Compromisso de Compra e Venda. Em Janeiro de 2023 o Fundo recebeu o valor de R\$ 13.000 sendo o saldo final, corrigido pela variação do IPCA, previsto para ser recebido no segundo semestre do exercício de 2023, momento em que será assinada a Escritura Pública de Venda e Compra.

Com o recebimento da primeira parcela o comprador passou a fazer jus ao recebimento do aluguel integral do referido imóvel na competência janeiro de 2023.