

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL- FII	CNPJ do Fundo:	13.873.457/0001-52
Data de Funcionamento:	08/12/2011	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRBEDCTF006	Quantidade de cotas emitidas:	2.250.697,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Outros Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, 3º ANDAR, CONJUNTO 32- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551-065	Telefones:	+55 (11) 3509-6500
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda.	03..86.4.6/07/0-00	Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Conjunto 32, São Paulo - SP, CEP 04551-065	+55 (11) 3509-6500
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes Ltda.	57..75.5.2/17/0-00	Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105 (12 andar) Torre A	+55 (11) 3940-1500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	Kroton - SBC	Renda	74.444.657,98	Emissão e CRI
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O FII Rio Bravo Renda Educacional tem por objeto a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza educacional, notadamente universidades e instituições de ensino fundamental e médio, nas mais variadas regiões do país. O Fundo deverá manter o foco nesses objetivos mas não existe, até o momento, novas propriedades definidas para aquisição.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O lucro do Fundo no exercício ficou em torno de R\$ 35 milhões. O resultado é representado principalmente pelo resultado líquido das atividades imobiliárias do empreendimento e ajuste ao valor ajuste dos imóveis.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo A política monetária foi o destaque no cenário internacional no ano passado. Bancos Centrais ao redor do mundo seguem direcionando seus esforços para o controle dos altos níveis de inflação que persistiram ao longo de 2022. No centro desse debate está o Fed, que, ao longo de 2022, subiu 375 bps, para 4% ao ano, e ainda não terminou seu ciclo de aperto monetário. A guerra na Ucrânia também foi um dos principais temas do			

	<p>ano. O conflito impactou negativamente as cadeias de suprimento e já dura oito meses. Não há, expectativa para uma resolução do conflito entre os dois países. Os dois principais eventos na China foram a continuação das restrições contra a pandemia do Covid e a eleição da liderança do Partido Comunista. A política de Zero Covid foi impeditiva importante para o crescimento econômico do país. Assim como no exterior, a inflação foi um dos principais temas no Brasil ao longo de 2022. Em abril, o IPCA chegou a subir 12,13% em 12 meses, mas o corte de impostos em itens importantes da cesta de consumo, principalmente energia elétrica e combustíveis, trouxe três meses de deflação que levaram a alta para 5,8% ao final do ano. Em resposta a alta inflação o Banco Central realizou uma das mais velozes altas de juros de sua história. As elevações na taxa de juros têm sido realizadas desde março de 2021 e seguiram até setembro do ano passado. No total, a Selic foi elevada em 11,75p.p. Em 2022, a taxa subiu 4,5p.p. Assim, o COPOM deve manter taxa de juros em 13,75% por boa parte de 2023. Mesmo com o forte aperto promovido pela autoridade monetária, a atividade econômica seguiu firme ao longo do ano. Os efeitos da forte reabertura desde o final de 2021, em conjunto com uma série de impulsos fiscais (Auxílio Brasil, PEC dos benefícios sociais e cortes de impostos), fizeram com que os dois primeiros trimestres apresentassem crescimento acima de 1%. No ano, o PIB do Brasil deve crescer aproximadamente 3%. A inflação alta e a atividade resiliente promoveram bons resultados fiscais no ano. O governo registrou superávit em 2022. As maiores incertezas giram em torno do principal arcabouço fiscal do país, o teto de gastos, que foi mais uma vez fragilizado com a aprovação em julho da expansão temporária dos programas sociais. A substituição do teto de gastos fragilizado será responsabilidade do novo governo, que não deu boas indicações de governança fiscal nos próximos quatro anos. O risco fiscal é o mais relevante para o cenário econômico doméstico. Com a eleição realizada no final de outubro, conhecemos o novo presidente assim como a composição das casas legislativas. Ao contrário dos processos eleitorais anteriores, não houve muita volatilidade trazida pela expectativa do pleito, diferente do que aconteceu durante o processo de transição de governos ao final do ano. O governo eleito, terminou o ano com pendências importantes. A mais relevante delas é o novo arcabouço fiscal, que terá de ser definido em 2023 para retomar a credibilidade das contas públicas.</p>																																								
4.3	<p>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira Em relação à operação dos imóveis que compõem o Fundo, o ano de 2023 projeta ser o da consolidação da retomada do ensino presencial, após o período da pandemia do COVID-19. Em contrapartida, o prolongado ciclo de aperto monetário deve ainda penalizar a possibilidade de novos investimentos e crescimento do portfólio do Fundo.</p>																																								
5.	<p>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: Ver anexo no final do documento. Anexos</p>																																								
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th> <th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th> <th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th> </tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th> <th>Valor (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ativo Cuiabá</td> <td>46.600.000,00</td> <td>SIM</td> <td>3,56%</td> </tr> <tr> <td>Ativo São Luis</td> <td>64.500.000,00</td> <td>SIM</td> <td>-1,07%</td> </tr> <tr> <td>Ativo Ipatinga</td> <td>25.100.000,00</td> <td>SIM</td> <td>6,81%</td> </tr> <tr> <td>Ativo Betim</td> <td>99.900.000,00</td> <td>SIM</td> <td>5,71%</td> </tr> <tr> <td>Ativo BH</td> <td>29.600.000,00</td> <td>SIM</td> <td>0,34%</td> </tr> <tr> <td>Ativo Santo André</td> <td>39.700.000,00</td> <td>SIM</td> <td>-2,22%</td> </tr> <tr> <td>Ativo Consolação</td> <td>4.890.000,00</td> <td>SIM</td> <td>-3,51%</td> </tr> <tr> <td>Ativo SBC</td> <td>74.444.657,00</td> <td>SIM</td> <td>0,00%</td> </tr> </tbody> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Ativo Cuiabá	46.600.000,00	SIM	3,56%	Ativo São Luis	64.500.000,00	SIM	-1,07%	Ativo Ipatinga	25.100.000,00	SIM	6,81%	Ativo Betim	99.900.000,00	SIM	5,71%	Ativo BH	29.600.000,00	SIM	0,34%	Ativo Santo André	39.700.000,00	SIM	-2,22%	Ativo Consolação	4.890.000,00	SIM	-3,51%	Ativo SBC	74.444.657,00	SIM	0,00%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período																																						
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																																								
Ativo Cuiabá	46.600.000,00	SIM	3,56%																																						
Ativo São Luis	64.500.000,00	SIM	-1,07%																																						
Ativo Ipatinga	25.100.000,00	SIM	6,81%																																						
Ativo Betim	99.900.000,00	SIM	5,71%																																						
Ativo BH	29.600.000,00	SIM	0,34%																																						
Ativo Santo André	39.700.000,00	SIM	-2,22%																																						
Ativo Consolação	4.890.000,00	SIM	-3,51%																																						
Ativo SBC	74.444.657,00	SIM	0,00%																																						
6.1	<p>Crítérios utilizados na referida avaliação A Colliers International 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 de novembro de 2022 e outubro de 2021. a) A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo da propriedade para investimento em 2022 e 2021 foi a seguinte: 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).</p>																																								
7.	<p>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.</p>																																								
8.	<p>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.</p>																																								
9.	<p>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: Não possui informação apresentada.</p>																																								
10.	<p>Assembleia Geral</p>																																								
10.1	<p>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, Conjunto 32, São Paulo, SP, CEP 04551-065 www.riobravo.com.br</p>																																								
10.2	<p>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. As solicitações podem ser enviadas aos seguintes e-mails: administracaofii@riobravo.com.br; fundosisobiliarios@riobravo.com.br; e ri@riobravo.com.br</p>																																								
10.3	<p>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. Os cotistas do Fundo poderão participar da Assembleia Geral de Cotistas ora convocada, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472, portando os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.</p>																																								
10.3	<p>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no</p>																																								

prazo mínimo de 15 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

A Instituição Administradora receberá, 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\$ 15.000,00 (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 mês subsequente ao vencido e inclui os serviços de custódia do Fundo.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
1.772.789,61	0,55%	0,67%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Paulo Andre Porto Bilyk	Idade:	57
Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	089.303.788-54
E-mail:	correspondencia@riobravo.com.br	Formação acadêmica:	Administração de empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/07/1994

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Rio Bravo Investimentos Ltda.	2015 - 2018	CIO Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários
Rio Bravo Investimentos Ltda.	desde 2019	CEO Chief Executive Officer	Investimentos Imobiliários

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	12.645,00	2.101.500,00	93,28%	59,66%	33,62%
Acima de 5% até 10%	1,00	151.371,00	6,72%	0,00%	6,72%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.

<https://www.riobravo.com.br/quem-somos/governanca-corporativa/>

15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

<https://www.riobravo.com.br/quem-somos/governanca-corporativa/>

15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

<https://riobravo.com.br/governanca-corporativa>

15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	Não possui informação apresentada.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	Não possui informação apresentada.

Anexos	
5.Riscos	

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---