

Informe Trimestral de FII

| | | | |
|--|---|--|------------------------------------|
| 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: | 2.355.022,00 |
| 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: | AVENIDA CHEDID JAFET, 222, Conjunto 32 - Bloco B- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 45551065 | Telefones: | 11 3509-6600 |
| Site: | www.riobravo.com.br | E-mail: | fundosimobiliarios@riobravo.com.br |
| Competência: | 01/2023 | Data de Encerramento do Trimestre: | 31/03/2023 |
| O Fundo se enquadra na definição da nota "6": | Não | | |

| | | | | | | | |
|------------------|---|----------------------|---|--|--|--|--|
| 1. | Informações por tipo de ativo | | | | | | |
| 1.1 | Direitos reais sobre bens imóveis | | | | | | |
| 1.1.1 | Terrenos | | | | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | | | | |
| 1.1.2 | Imóveis | | | | | | |
| 1.1.2.1 | Imóveis para renda acabados | | | | | | |
| 1.1.2.1.1 | Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes') | % de Vacância | % de Inadimplência (a partir de 90 dias de atraso) | % em relação às receitas do FII | Relação de setores de atuação dos inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel | % em relação às receitas oriundas do imóvel | % em relação às receitas do FII |
| | Cuiabá Avenida Beira Rio, 3.001, Jardim Europa - Cuiabá/MT Área (m2): 15.659,20 Nº de unidades ou lojas: 1 Imóvel locado para a Cognia, com contrato do tipo "sale and leaseback". | 0,0000% | 0,0000% | 13,4719% | Educacional | 100,0000% | 13,4719% |
| | São Luis Avenida São Luís Rei de França, 32, Turu - São Luís/MA Área (m2): 24.286,83 Nº de unidades ou lojas: 1 Imóvel locado para a Cognia, com contrato do tipo "sale and leaseback". | 0,0000% | 0,0000% | 17,8273% | Educacional | 100,0000% | 17,8273% |

| | | | | | | |
|--|---------|---------|----------|-------------|-----------|----------|
| Av. Presidente Juscelino Kubitschek Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 227/229 e 247, Centro - Betim/MG Área (m2): 24.483,00 Nº de unidades ou lojas: 1 Imóvel locado para a Cognia, com contrato do tipo "sale and leaseback". | 0,0000% | 0,0000% | 24,8440% | Educacional | 100,0000% | 24,8440% |
| Rua dos Timbiras Rua Timbiras, 1387, Funcionários - Belo Horizonte/MG Área (m2): 5.940,00 Nº de unidades ou lojas: 1 Imóvel locado para a Cognia, com contrato do tipo "sale and leaseback". | 0,0000% | 0,0000% | 7,2231% | Educacional | 100,0000% | 7,2231% |
| Santo André Rua Senador Fláquer, 456 - Centro - Santo André-SP Área (m2): 7.722,00 Nº de unidades ou lojas: 1 Imóvel locado para a Cognia, com contrato do tipo "sale and leaseback". | 0,0000% | 0,0000% | 11,5918% | Educacional | 100,0000% | 11,5918% |
| Consolação - 2320 Rua da Consolação, nºs 2.320 e 2.322 - São Paulo/SP Área (m2): 586,90 Nº de unidades ou lojas: 1 Imóvel locado para a Anima, com contrato do tipo "sale and leaseback". | 0,0000% | 0,0000% | 1,0315% | Educacional | 100,0000% | 1,0315% |
| São Bernardo do Campo Av. Dr. Rudge Ramos, nº 1.501 - São Bernardo do Campo/SP Área (m2): 23.771,00 Nº de unidades ou lojas: 1 Imóvel locado para a Cognia, com contrato do tipo "sale and leaseback". | 0,0000% | 0,0000% | 17,5220% | Educacional | 100,0000% | 17,5220% |

1.1.2.1.2

| Distribuição dos contratos de locação dos imóveis por prazo de vencimento | % de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados) | % de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação às receitas do FII) |
|---|--|--|
| Até 3 meses | | |
| De 3 meses e 1 dia a 6 meses | | |
| De 6 meses e 1 dia a 9 meses | | |
| De 9 meses e 1 dia a 12 meses | | |
| De 12 meses e 1 dia a 15 meses | | |
| De 15 meses e 1 dia a 18 meses | | |
| De 18 meses e 1 dia a 21 meses | | |
| De 21 meses e 1 dia a 24 meses | | |
| De 24 meses e 1 dia a 27 meses | | |
| De 27 meses e 1 dia a 30 meses | | |
| De 30 meses e 1 dia a 33 meses | | |
| De 33 meses e 1 dia a 36 meses | | |
| Acima de 36 meses | 100,0000% | 93,5117% |
| Prazo indeterminado | | |

1.1.2.1.3

| Distribuição dos contratos dos imóveis por indexador de reajuste | % de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados) | % de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação às receitas do FII) |
|--|--|--|
| IGP-M | | |
| INPC | 1,1031% | 1,0315% |
| IPCA | 98,7836% | 92,4801% |
| INCC | | |

1.1.2.1.4

Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes):
Imóveis locados em contratos atípicos

1.1.2.1.5

| Características contratuais individualizadas por imóvel relevante que destoem sensivelmente dos demais contratos (dispor, no mínimo, a respeito dos itens discriminados acima, quando não protegidas por cláusula de sigilo, entre outras informações relevantes): | |
|---|---|
| Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome) | Características contratuais |
| Cuiabá | Imóvel locado para a Cognia, com contrato do tipo "sale and leaseback". |
| São Luis | Imóvel locado para a Cognia, com contrato do tipo "sale and leaseback". |
| Ipatinga - Jequitibá | Imóvel locado para a Cognia, com contrato do tipo "sale and leaseback". |
| Av. Presidente Juscelino Kubitschek | Imóvel locado para a Cognia, com contrato do tipo "sale and leaseback". |
| Rua dos Timbiras | Imóvel locado para a Cognia, com contrato do tipo "sale and leaseback". |
| Santo André | Imóvel locado para a Cognia, com contrato do tipo "sale and leaseback". |
| Consolação | Imóvel locado para a Anima, com contrato do tipo "sale and leaseback". |

| | | | | |
|-----------|---|--|--------------------------------------|--------------------|
| | São Bernardo do Campo | Imóvel locado para a Ânima, com contrato do tipo "sale and leaseback". | | |
| 1.1.2.1.6 | Políticas de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria: Seguros contratados pelos locatários. | | | |
| 1.1.2.2 | Imóveis para renda em construção Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.1.2.3 | Imóveis para Venda Acabados Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.1.2.4 | Imóveis para Venda em Construção Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.1.3 | Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2 | Ativos financeiros | | | |
| 1.2.1 | Fundos de Investimento Imobiliário - FII Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.2 | Certificado de Recebíveis Imobiliários "CRI" (se FIAGRO, Certificado de Recebíveis do Agronegócio "CRA") Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.3 | Letras de Crédito Imobiliário "LCI" (se FIAGRO, Letras de Crédito do Agronegócio "LCA") Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.4 | Letra Imobiliária Garantida (LIG) Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.5 | Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.6 | Ações Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.7 | Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.8 | Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.9 | Fundo de Investimento em Ações (FIA) Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.10 | Fundo de Investimento em Participações (FIP) Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.11 | Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.12 | Outras cotas de Fundos de Investimento | | | |
| | Fundo | CNPJ | Quantidade | Valor (R\$) |
| | Itaú TOP RF Referenciado DI FICFI | 05.902.521/0001-58 | 11.388,71 | 67.461,95 |
| | Itaú Soberano RF Simples LP FICFI | 06.175.696/0001-73 | 409.813,24 | 24.206.535,45 |
| 1.2.13 | Outros Ativos Financeiros | | | |
| | Emissor | CNPJ | Ativo | Quantidade |
| | Itaú CDB-DI | 06..88.1.8/98/0-00 | CDB-DI | 1,00 |
| | | | | 2.859.307,86 |
| 1.3 | Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez | | | |
| | Informações do Ativo | | | Valor (R\$) |
| | Disponibilidades | | | 4.259,36 |
| | Títulos Públicos | | | |
| | Títulos Privados | | | |
| | Fundos de Renda Fixa | | | 27.133.305,26 |
| 2. | Aquisições e Alienações | | | |
| 2.1 | Terrenos | | | |
| 2.1.1 | Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes) | % do Terreno em relação ao total investido | % do Terreno em relação ao PL | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 2.1.2 | Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes) | % do Terreno em relação ao total investido à época da alienação | % do Terreno em relação ao PL | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 2.2 | Imóveis | | | |
| 2.2.1 | Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes) | % do Imóvel em relação ao total investido | Categoria (Renda ou Venda) | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |

| | | | |
|--------------|---|--|------------------------------|
| 2.2.2 | Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes) | % do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação | % do Imóvel em relação ao PL |
| | Ipatinga - Jequitibá Rua Jequitibá, 401, Horto - Ipatinga/MG Área (m2): 14.097,00 Nº de unidades ou lojas: 1 Data de Alienação: 02/01/2023 N/A | 6,2920% | 7,5298% |
| 3. | Outras Informações | | |
| 3.1 | Rentabilidade Garantida | | |
| 3.1.1 | Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade ³ | % garantido relativo | Garantidor |
| | Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes) | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 3.1.2 | Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |

| Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro | | Valor(R\$) | |
|--|---|---------------------|-------------------------|
| | | Contábil | Financeiro ⁴ |
| A | Ativos Imobiliários | | |
| | Estoques: | | |
| | (+) Receita de venda de imóveis em estoque | 0 | 0 |
| | (-) Custo dos imóveis em estoque vendidos | 0 | 0 |
| | (+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques | 0 | 0 |
| | (+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque | 0 | 0 |
| | Resultado líquido de imóveis em estoque | 0 | 0 |
| | Propriedades para investimento: | | |
| | (+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento | 9.811.659,94 | 10.037.138,29 |
| | (-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento | 0 | 0 |
| | (+) Receitas de venda de propriedades para investimento | 26.000.000 | 13.000.000 |
| | (-) Custo das propriedades para investimento vendidas | -25.100.000 | -13.000.000 |
| | (+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento | 0 | 0 |
| | (+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento | -1.142.537,72 | -629.438,63 |
| | Resultado líquido de imóveis para renda | 9.569.122,22 | 9.407.699,66 |
| | Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"): | | |
| | (+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM | 0 | 0 |
| | (+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM | 0 | 0 |
| | (+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM | 0 | 0 |
| | (+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM | 0 | 0 |
| | Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM | 0 | 0 |
| | Resultado líquido dos ativos imobiliários | 9.569.122,22 | 9.407.699,66 |
| B | Recursos mantidos para as necessidades de liquidez | | |
| | (+) Receitas de juros de aplicações financeiras | 702.337,7 | 702.337,7 |
| | (+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras | 0 | 0 |
| | (+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras | 0 | 0 |
| | (+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras | 0 | 0 |
| | Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez | 702.337,7 | 702.337,7 |
| C | Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos | | |
| D | Outras receitas/despesas | | |
| | (-) Taxa de administração | -483.179,57 | -472.278,17 |
| | (-) Taxa de desempenho (performance) | 0 | 0 |
| | (-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472 | 0 | 0 |
| | (-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472 | 0 | 0 |
| | (-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472 | 0 | 0 |
| | (-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII | 0 | 0 |
| | (-) Auditoria independente | 0 | 0 |
| | (-) Representante(s) de cotistas | 0 | 0 |
| | (-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM) | -67.583,22 | -67.583,22 |
| | (-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII | 0 | 0 |
| | (-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente) | -47.133,76 | -47.133,76 |

| | | | |
|------------------------------|--|---------------------|---------------------|
| | (-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII | 0 | 0 |
| | (-) Despesas com avaliações obrigatórias | 0 | 0 |
| | (-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista | 0 | 0 |
| | (-) Despesas com o registro de documentos em cartório | 0 | 0 |
| | (+/-) Outras receitas/despesas | -21.208,89 | -81.198,92 |
| | Total de outras receitas/despesas | -619.105,44 | -668.194,07 |
| E = A + B + C + D | Resultado contábil/financeiro trimestral líquido | 9.652.354,48 | 9.441.843,29 |

| Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre* | | Valor(R\$) |
|---|--|-----------------------|
| F = ΣE | Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente | 9.441.843,29 |
| G = 0,95 x F | 95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93) | 8.969.751,1255 |
| H.i | (-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição ao longo do trimestre (1º ou 3º) | -153.264,01 |
| H | Não possui informação apresentada. | |
| I.i | (+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro ⁵ . | 0 |
| I.ii | (+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% ⁷ . | 0 |
| J = G - ΣH + I | Rendimentos declarados | 8.816.487,1155 |
| K | (-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre | -5.849.189,3 |
| L = J - K | Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre | 2.967.297,8155 |
| M = J/F | % do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre | 93,3768% |

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

Notas

| | |
|----|--|
| 1. | Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento. |
| 2. | Nos os casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos. |
| 3. | No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista. |
| 4. | O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas. |
| 5. | Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro. |
| 6. | Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas: <ul style="list-style-type: none"> • Item 1.1.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes. • Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo. • Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes. |
| 7. | Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre. |