

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- 04551-065 | Telefones: | 11 3509-6600 |
| Site: | www.riobravo.com.br | E-mail: | fundosimobiliarios@riobravo.com.br |
| Competência: | 03/2023 | Data de Encerramento do Trimestre: | 30/09/2023 |
| 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 relevantes¹) | % 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 Cogna, com contrato do tipo "sale and leaseback". | 0,0000% | 0,0000% | 13,4113% | Educacional | 100,0000% | 13,4113% |
| | 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 Cogna, com contrato do tipo "sale and leaseback". | 0,0000% | 0,0000% | 17,7472% | Educacional | 100,0000% | 17,7472% |
| | Av. Presidente Juscelino Kubitschek Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 227/229 e 247, Centro - Betim/MG Área (m2): 24.483,00 | 0,0000% | 0,0000% | 24,2218% | Educacional | 100,0000% | 24,2218% |

| | | | | | | |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|
| | Nº de unidades ou lojas: 1 Imóvel locado para a Cogna, com contrato do tipo "sale and leaseback". | | | | | |
| | 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 Cogna, com contrato do tipo "sale and leaseback". | 0,0000% | 0,0000% | 7,0422% | Educacional | 100,0000% 7,0422% |
| | 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 Cogna, com contrato do tipo "sale and leaseback". | 0,0000% | 0,0000% | 11,7462% | Educacional | 100,0000% 11,7462% |
| | 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% | 1,0057% | Educacional | 100,0000% 1,0057% |
| | 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 Cogna, com contrato do tipo "sale and leaseback". | 0,0000% | 0,0000% | 17,0832% | Educacional | 100,0000% 17,0832% |
| 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% | | 92,2576% |
| | 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 | | | 1,0901% | | 1,0057% |
| | IPCA | | | 98,9099% | | 91,2519% |
| | 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)²: | | | | | |
| | Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome) | Características contratuais | | | | |
| | Cuiabá | Imóvel locado para a Cogna, com contrato do tipo "sale and leaseback". | | | | |
| | São Luis | Imóvel locado para a Cogna, com contrato do tipo "sale and leaseback". | | | | |
| | Av. Presidente Juscelino Kubitschek | Imóvel locado para a Cogna, com contrato do tipo "sale and leaseback". | | | | |
| | Rua dos Timbiras | Imóvel locado para a Cogna, com contrato do tipo "sale and leaseback". | | | | |
| | Santo André | Imóvel locado para a Cogna, 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 Cogna, 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 |
| | Itaú TOP RF Referenciado DI FICFI | 05.902.521/0001-58 | 478.115,22 |
| | Itaú Soberano RF Simples LP FICFI | 06.175.696/0001-73 | 387.136,98 |
| | | | Valor (R\$) |
| | | | 3.025.190,38 |
| | | | 24.342.312,15 |
| 1.2.13 | Outros Ativos Financeiros | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 1.3 | Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez | | |
| | Informações do Ativo | | Valor (R\$) |
| | Disponibilidades | | 5.485,19 |
| | Títulos Públicos | | |
| | Títulos Privados | | |
| | Fundos de Renda Fixa | | 27.367.502,53 |
| 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, n° 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, n° 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 |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 3. | Outras Informações | | |
| 3.1 | Rentabilidade Garantida | | |
| 3.1.1 | Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade³ | % 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 | 9.963.351,63 | 9.928.743,16 |
| | (-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento | 0 | 0 |
| | (+) Receitas de venda de propriedades para investimento | 0 | 13.000.000 |
| | (-) Custo das propriedades para investimento vendidas | 0 | -10.299.627,54 |
| | (+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento | 0 | 0 |
| | (+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento | -1.384.078,82 | -990.183,6 |
| | Resultado líquido de imóveis para renda | 8.579.272,81 | 11.638.932,02 |
| | 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 | 8.579.272,81 | 11.638.932,02 |
| B | Recursos mantidos para as necessidades de liquidez | | |
| | (+) Receitas de juros de aplicações financeiras | 852.803,53 | 852.803,53 |
| | (+/-) 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 | 852.803,53 | 852.803,53 |
| C | Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos | | |
| D | Outras receitas/despesas | | |
| | (-) Taxa de administração | -569.079,94 | -557.632,38 |
| | (-) Taxa de desempenho (performance) | -207.097,75 | 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) | -105.974,01 | -105.974,01 |
| | (-) 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) | -1.724,35 | -1.724,35 |
| | (-) 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 | -388,27 | -388,27 |
| | (+/-) Outras receitas/despesas | -34.499,39 | -34.499,39 |
| | Total de outras receitas/despesas | -918.763,71 | -700.218,4 |
| E = A + B + C + D | Resultado contábil/financeiro trimestral líquido | 8.513.312,63 | 11.791.517,15 |

| Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre* | | Valor(R\$) |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| F = ΣE | Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente | 11.791.517,15 |
| G = 0,95 x F | 95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93) | 11.201.941,2925 |
| H.i | (-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição ao longo do trimestre (1º ou 3º) | -1.098.896,91 |

| | | |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| H | Não possui informação apresentada. | |
| Li | (+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro ⁵ . | 0 |
| Lii | (+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% ⁷ . | 0 |
| J = G - ΣH + I | Rendimentos declarados | 10.103.044,3825 |
| K | (-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre | -6.735.357,69 |
| L = J - K | Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre | 3.367.686,6925 |
| M = J/F | % do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre | 85,6806% |

* 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 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 gerias 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. |