

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: 72.600.026/0001-81)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	8
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa do período - Método direto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

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 Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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 2021 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 imobiliários.

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 dos auditores 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.

Outros assuntos – Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 18 de março de 2021, o qual não conteve modificação de opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações 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 da propriedade para investimento

Veja a nota explicativa nº 3.c e 6 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como auditoria conduziu esse assunto
<p>O Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 303.368 mil, representando 106,11% do seu patrimônio líquido, os quais são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza dentre outros dados e premissas tais como aluguel futuro, taxa de desconto, vacância, entre outros. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessa propriedade 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">– Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como rendimento de aluguel futuro, taxa de desconto, vacância, entre outros.– Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e– Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.</p>

Reconhecimento de receita dos contratos de locação de imóveis

Veja a nota explicativa nº 3.g e 5 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria

Os contratos de locação de imóveis correspondem a uma parcela relevante do resultado do Fundo, representando aproximadamente 98% das receitas geradas com propriedades para investimento. Os cálculos das receitas com locação contêm particularidades contratuais, especificamente no que se refere a taxas de correção anuais, carência, penalidades, multas, período de fluência e valores mensais definidos, sendo a receita reconhecida ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Avaliamos a base completo de contratos de aluguel e comparamos os dados/informações utilizados pela Administradora do Fundo para mensuração da receita;
- Realização de procedimento de inspeção nos empreendimentos do Fundo para verificação das condições dos imóveis locados e avaliação das informações sobre taxa de ocupação apresentadas pela Administradora do Fundo;
- Recálculo da receita com aluguéis, considerando as especificidades contratuais;
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo, incluindo a análise da aderência às políticas contábeis para o reconhecimento de receitas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis o saldo de receita com contratos de locação de imóveis, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Responsabilidades da administração 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 imobiliários 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 de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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 manterem 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 os responsáveis pela 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 governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração do Fundo, 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, 18 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC 1SP-259915/O-0

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2021	% PL	2020	% PL	Passivo	Nota	2021	% PL	2020	% PL
Circulante		12.582	4,40%	27.465	10,21%	Circulante		15.389	5,38%	8.819	3,28%
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.046	2,81%	25.355	9,42%	Taxa de administração a pagar	11	151	0,05%	160	0,06%
Contas a Receber de Aluguéis	5	2.647	0,93%	2.052	0,76%	Fornecedores de materiais e serviços		48	0,02%	18	0,01%
Impostos a recuperar		4	0,00%	2	0,00%	Obrigações fiscais e previdenciárias		703	0,25%	703	0,26%
Outros valores a receber		1.885	0,66%	56	0,02%	Distribuição de resultados a pagar	8	2.143	0,75%	1.819	0,68%
						Obrigações por aquisição de imóveis	9	8.190	2,86%	6.119	2,27%
Não Circulante		304.184	106,40%	267.400	99,39%	Obrigações por repasse de aluguel	10	4.106	1,44%	0	0,00%
Outros valores a receber		816	0,29%	0	0,00%	Otras contas a pagar		48	0,02%	0	0,00%
						Não Circulante		15.480	5,41%	17.018	6,33%
Investimento		303.368	106,11%	267.400	99,39%	Obrigações por aquisição de imóveis	9	0	0,00%	1.735	0,64%
Propriedades para Investimento	6.a	303.368	106,11%	267.400	99,39%	Adiantamento para futura integralização de cotas		0	0,00%	15.283	5,68%
Imóveis Acabados		303.368	106,11%	267.400	99,39%	Obrigações por repasse de aluguel	10	15.480	5,41%	0	0,00%
						Patrimônio Líquido	7	285.897	100,00%	269.028	100,00%
						Cotas Integralizadas		260.915	91,26%	226.248	84,10%
						Resultados acumulados	-	24.982	8,74%	42.780	15,90%
Total do Ativo		316.766	110,80%	294.865	109,60%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		316.766	110,80%	294.865	109,60%

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	Nota	2021	2020
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	28.317	24.021
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento		(2.126)	(455)
Ajuste a Valor Justo	6.b	(17.707)	1.704
		<hr/>	<hr/>
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		8.484	25.270
		<hr/>	<hr/>
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		8.484	25.270
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	625	351
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	11	(1.906)	(2.030)
Despesas com auditoria		(47)	(72)
Consultoria imobiliária e jurídica		(99)	(102)
Taxa de fiscalização CVM		(36)	(36)
Despesas tributárias	12	(129)	(155)
Outras receitas (despesas) operacionais		(148)	(189)
		<hr/>	<hr/>
Lucro Líquido do exercício		6.744	23.037
Quantidade de cotas em circulação		2.021.621	1.787.281
		<hr/>	<hr/>
Lucro Líquido por cota - R\$		3,34	12,89

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019		226.945	41.258	268.203
Resultado do exercício			23.037	23.037
Distribuição de resultado no exercício	8		(21.515)	(21.515)
Gastos com colocação de cotas		(697)		(697)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		226.248	42.780	269.028
Resultado do exercício			6.744	6.744
Distribuição de resultado no exercício	8		(24.542)	(24.542)
Integralização de cotas	7.b	36.102		36.102
Gastos com colocação de cotas		(1.435)		(1.435)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		260.915	24.982	285.897

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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	Nota	2021	2020
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		27.722	23.257
Recebimento de adiantamentos de alugueis		19.150	-
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		622	351
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(251)	(306)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(2.120)	(120)
Pagamento de Taxa de Administração		(1.915)	(1.954)
Pagamento de despesas tributárias		(129)	-
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(50)	(229)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		43.029	20.999
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimenmto			
Aquisições de propriedades para investimento		(55.505)	(12.061)
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos		(55.505)	(12.061)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento de adiantamento para integralização de cotas			15.283
Pagamento de gastos com colocação de cotas		(1.435)	(697)
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	8	(24.218)	(20.768)
Integralização de cotas		20.820	
Recebimento (Pagamento) de outros valores		-	26
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		(4.833)	(6.156)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		(17.309)	2.782
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	25.355	22.573
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	8.046	25.355

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, 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 deves 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. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

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.

Devido os impactos locais e globais em função do impacto do Covid - 19 (Coronavírus), houve variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior.

Considerando-se esses aspectos, a cota do Fundo, até 31 de dezembro de 2021 apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2020. Essa variação significativa pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada.

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 2021 tiveram sua emissão e publicação aprovada e autorizada pela Administradora em 18 de março de 2022 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:

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

(i) Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. 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.

(ii) 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 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 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 Caixas e equivalentes de caixa

Descrição	2021	2020
Depósitos bancários à vista (a)	6	4
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	<u>8.040</u>	<u>25.351</u>
Total	<u>8.046</u>	<u>25.355</u>

(a) O montante de R\$ 6 em 2021 (R\$ 4 em 2020) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão representadas por:

Descrição	2021	2020
Aplicação Itaú Top Referenciado DI FICFI	60	4.123
Aplicação Itaú Soberano RF simples	<u>7.980</u>	<u>21.228</u>
Total	<u>8.040</u>	<u>25.351</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 625 (R\$ 351 em 2020).

5 Contas a receber de aluguéis

Descrição	2021	2020
Aluguéis a receber	<u>2.647</u>	<u>2.052</u>
Total	<u>2.647</u>	<u>2.052</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 28.317 (R\$ 24.021 em 2020). Não há saldo de aluguéis inadimplentes 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 2021 e 2020 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2021	2020
1 Imóvel situado Avenida São Luis Rei da França, 32 - São Luis/MA conforme Escritura Pública de Compra e Venda Protocolo nº 214830, livro 3975 folha 275 em 28/06/2019	65.200	66.400
2 Imóvel situado Av. Beira Rio, 3001 Cuiabá/MT sob matrículas de nº 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	45.000	46.000
3 Imóvel de matrícula nº 49.262 Rua Timbiras, 1355 ; imóvel de matrícula nº 12.739 Rua Timbiras, 1375; imóvel de matrícula nº 12.656 Rua Timbiras, nº1387 - Salão comercial nº 02 matrícula nº 48.089; salão comercial nº 03	29.500	31.200

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

	matrícula nº 48.090 situados no endereço Rua dos Aimorés, nº 1294 bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG (BH2)		
	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 11, sito no Bairro Horto em Ipatinga/MG	23.500	24.000
4	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	94.500	99.200
5	Imóveis de matrícula nº 15.539, 14.870 e 94.436 Rua Cel. Abílio 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.	40.600	-
6	Um prédio de três pavimentos situado na Rua Consolação, 2320 e 2322, no 7º Subdistrito de - Consolação/SP matrícula nº 25.896.	5.068	-
7		<u>303.368</u>	<u>267.400</u>

b. Movimentação

	2021	2020
Saldo em 1º de janeiro	267.400	264.474
Aquisições de imóveis	50.850	-
Custos com aquisições	2.825	1.222
Ajuste a Valor Justo	(17.707)	1.704
Saldo em 31 de dezembro	<u><u>303.368</u></u>	<u><u>267.400</u></u>

(*) O montante de R\$ 2.825 em 2021 (R\$ 1.222 em 2020) representam 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 outubro de 2021 (dezembro de 2020).

O ajuste valor justo das propriedades para investimento foi calculado com base no Laudo de Avaliação elaborado pela empresa Colliers International do Brasil em 2021 e 2020.

A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo da propriedade para investimento em 2021 e 2020 foi a seguinte:

Para a avaliação deste imóvel, a empresa avaliadora utilizou o método de renda, ajustado pelo Administrador considerando os custos das edificações projetadas. Para os imóveis avaliados, existe um contrato built-to-suit, onde o Fundo (proprietário do terreno) se dispõe a construir o empreendimento (com auxílio de uma construtora a ser contratada, para executar as obras de construção do Empreendimento) e, dessa forma, alugar para o locatário, cobrando um valor de locação por um período estabelecido de 180 meses iniciado em dezembro de 2011. 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 2020), (c) Taxa de desconto (9,50% ao ano) (8,50 a 9,50% ao ano em 2020), (d) Taxa de capitalização (6,75% ao ano) (6,75% ao ano em 2020). (e) Vacância financeira de 1,5% nos 10 anos do fluxo considerado (1,5% nos 10 anos de fluxo considerado em 2020).

7 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício de 2021 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 285.897 (R\$ 269.028 em 2020).

(a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 está representado por 2.021.621 cotas escriturais (1.787.281 em 2020), totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 269.995 (233.892 em 2020).

(b) Emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 houve a terceira emissão de cotas, sendo subscritas o total de 234.340 cotas no valor nominal de R\$ 154,06 (em reais), totalmente integralizadas, no valor de R\$ 36.102 nesta emissão.

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

	2021	2020
Saldo anterior cotas integralizadas	233.892	233.892
Cotas integralizadas no exercício	36.103	-
Saldo final de cotas integralizadas	<u>269.995</u>	<u>233.892</u>
	2021	2020
Saldo inicial gastos com colocação de cotas	7.645	6.947
Gastos incorridos no exercício	1.435	698
Saldo final gastos com colocação de cotas	<u>9.080</u>	<u>7.645</u>

(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 alienação dos ativos imobiliários.

Não houve amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

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:

Descrição	2021	2020
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	11.235	26.076
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	<u>(4.491)</u>	<u>(3.039)</u>
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	6.744	23.037
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(2.647)	(3.756)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	18.678	612
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	2.052	1.288
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	<u>(179)</u>	<u>(182)</u>
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	24.648	20.999
Resultado mínimo a distribuir (95%)	23.416	19.949
	2021	2020
Lucro distribuído no exercício	24.542	21.515
Saldo de lucros a pagar	1.819	1.072
Pagamento de rendimentos	<u>(24.218)</u>	<u>(20.768)</u>
Saldo de rendimentos a pagar	<u>2.143</u>	<u>1.819</u>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	99,57%	102,46%

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

O fundo adquiriu os seguintes imóveis:

Em 28/06/19, o imóvel localizado na avenida São Luiz Rei da França, n.º 32, na localidade de São Luiz, estado do Maranhão, pelo valor de R\$ 47.831.

Em 19/12/19, o imóvel de matrícula n.º 49.262 na rua Timbiras, 1355 (valor R\$4.931.664,29; imóvel de matrícula n.º 12.739 Rua Timbiras, 1375; o imóvel de matrícula n.º 12.656 Rua Timbiras, n.º 1387 localizados no bairro Funcionários em Belo Horizonte MG, pelo valor total de R\$ 25.244.

Em 19/12/19, o imóvel 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 - totalizando R\$22.700.

Em 19/12/19, o imóvel de matrícula n.º 173.644 "Bloco A" Av. Juscelino Kubitschek, 227 e o imóvel matrícula n.º 173.645 "Bloco B" Av. Juscelino Kubitschek, 247 Centro Betim/MG – totalizando R\$ 38.800.

imóvel de matrícula n.º 173.645 "Bloco B" Av. Juscelino Kubitschek, 247, totalizando R\$58.200.000,00) Centro Betim/MG -

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o saldo a pagar pelos imóveis acima está assim demonstrado:

	2021	2020
Circulante	8.190	6.119
Não circulante	-	<u>1.735</u>
Total	<u>8.190</u>	<u>7.854</u>

10 Adiantamentos de aluguéis

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. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 houve pagamento de amortizações de R\$ 491 e o reconhecimento de R\$ 437 de juros, finalizando com o saldo de R\$ 19.586, sendo R\$ 4.106 no circulante e R\$ 15.480 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 mês subsequente ao vencido e inclui os serviços de custódia do Fundo.

As despesas com taxa de administração totalizaram R\$ 1.906 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 2.030 em 2020) e representou 0,66% (0,76% em 2020) do patrimônio líquido médio de R\$ 290.738 em 2021 (R\$ 267.751 em 2020). O saldo de taxa de administração a pagar em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 151 (R\$ 160 em 2020).

12 Despesas tributárias

O montante de R\$ 129 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 155 em 2020) 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 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 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, 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 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).

14 Rentabilidade do fundo

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 foram os seguintes:

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2020	268.203	267.300	10.724	(0,34%)	4,00%	3,66%
2º Sem/2020	267.300	269.028	10.791	0,65%	4,04%	4,68%
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%)

- (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).

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

15 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 2021 com valor da cota de fechamento de R\$ 128,28 (R\$ 153,80 em 31 de dezembro de 2020).

Mês/Referência	Valor da Cota (*)
jan-21	<u>R\$ 154,56</u>
fev-21	<u>R\$ 150,61</u>
mar-21	<u>R\$ 144,95</u>
abr-21	<u>R\$ 142,49</u>
mai-21	<u>R\$ 147,55</u>
jun-21	<u>R\$ 141,49</u>
jul-21	<u>R\$ 145,23</u>
ago-21	<u>R\$ 137,40</u>
set-21	<u>R\$ 135,30</u>
out-21	<u>R\$ 130,00</u>
nov-21	<u>R\$ 122,50</u>
dez-21	<u>R\$ 128,28</u>

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

16 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.

Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

17 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.

18 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:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representarem transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020:

	<u>2021</u>		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	-	8.040	-
Propriedade de investimento	-	-	303.368
Total do ativo	-	8.040	303.368
	<u>2020</u>		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento		25.351	-

Propriedade de investimento	-	-	267.400
Total do ativo	-	25.351	267.400

19 **Divulgação de informações**

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação dessas informações em seu “site”.

20 **Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que 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.

21 **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.

22 **Transações com partes relacionadas**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, 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 2021 foram registrados no resultado o valor de R\$ 185 em escrituração de cotas, R\$ 1.010 de gestão e R\$ 658 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2021	2020
Taxa de administração	(50)	(21)
Taxa de escrituração de cotas	(16)	(14)
Taxa de gestão	(80)	(121)
Total	(146)	(156)

23 **Demandas judiciais**

No exercício findo em 2021 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\$

24 **Eventos subsequentes**

Não houve eventos subsequentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021.