

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL- FII	<b>CNPJ do Fundo:</b>	13.873.457/0001-52
<b>Data de Funcionamento:</b>	08/12/2011	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRRBEDCTF006	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	2.021.621,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Desenvolvimento para Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Outros <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	<b>CNPJ do Administrador:</b>	72.600.026/0001-81
<b>Endereço:</b>	Av. Chedid Jafet, 222, Conj. 32 - Bloco B- Vila Olímpia- São Paulo- SP- 04551-065	<b>Telefones:</b>	(11) 3509-6600
<b>Site:</b>	www.riobravo.com.br	<b>E-mail:</b>	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
<b>Competência:</b>	12/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda	03.864.607/0001-08	Av. Chedid Jafet, Nº 222 Conjunto 32 Bloco B 3º Andar - São Paulo - SP	(11) 35096600
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes	57..75.5.2/17/0-01	Rua Verbo Divino, 1400, 1º - 4º andar Chacara Santo Antônio São Paulo-SP	(11) 3940-1500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços¹:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b> Não existe, até o momento, a estimativa de investimentos para os exercicios seguintes.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> O lucro do Fundo no exercício ficou em torno de R\$ 7 milhões. O resultado é representado principalmente pelo resultado líquido das atividades imobiliárias do empreendimento e ajuste ao valor ajuste do imóvel.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> O ano de 2021 foi marcado pela recuperação econômica, com o início das campanhas de vacinação em todo o mundo. O Brasil, ainda que atrasado nesse processo, também iniciou a imunização de sua população. A retomada da economia foi mais lenta do que o esperado. As cadeias de suprimentos globais, devido a problemas logísticos, não foram capazes de voltar rapidamente a seu funcionamento pré-pandemia. A demanda, por outro lado, estava aquecida, fomentada por grandes programas de suporte de renda para mitigar os efeitos da pandemia, por um consumo reprimido e pela gradual abertura. O resultado dessa combinação foram altos índices de inflação no Brasil e no mundo. No cenário doméstico tivemos um dos mais rápidos apertos monetários de nossa história, com uma Selic partindo de 2% em janeiro e atingindo a marca 9,25% no final do ano. Apesar da alta veloz dos juros, o IPCA atingiu os dois dígitos ao marcar 10,38% em dezembro. Além dos problemas			

	atrelados à reabertura e ao processo de recuperação econômica, o cenário fiscal não deu trégua. Os gastos para combater os efeitos da Covid diminuíram mas continuaram a existir ao longo de parte do ano. A mudança do teto de gastos, entretanto, foi o maior risco adicionado ao cenário fiscal brasileiro. A principal mudança foi a alteração no cálculo da inflação, relevante para cálculo do teto, além da PEC dos precatórios, que retirou o pagamento das dívidas judiciais da conta do teto de gastos. Há dois riscos dessas mudanças. O primeiro deles é a perda de credibilidade do arcabouço fiscal que tínhamos. O segundo é de uma acumulação de precatórios no futuro. Esses efeitos foram refletidos pelas curvas de juros e pelas expectativas de inflação que precificaram o aumento do risco. No mercado imobiliário, o ano foi positivo, a despeito do cenário de juros mais altos. Os empréstimos imobiliários subiram 46% em 2021, puxados pelos financiamentos com recursos da poupança. Não só empréstimos cresceram, mas as vendas de unidades residenciais na cidade de São Paulo também avançaram 28,5% no ano. O IFIX, por outro lado ficou próximo a estabilidade. Em contrapartida, o número de investidores em fundos imobiliários chegou a 1,5 milhões.																																				
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b> Para 2022, o cenário não é o mesmo. A queda da atividade e a continuidade do ciclo de aperto monetário devem penalizar os investimentos. Por outro lado, as atividades presenciais devem continuar o processo de retomada ao longo do ano.																																				
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b> Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>																																				
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th> <th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th> <th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th> </tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th> <th>Valor (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Cuiabá</td> <td>45.000.000,00</td> <td>SIM</td> <td>-3,43%</td> </tr> <tr> <td>São Luis</td> <td>65.200.000,00</td> <td>SIM</td> <td>-1,81%</td> </tr> <tr> <td>Ipatinga - Jequitibá</td> <td>23.500.000,00</td> <td>SIM</td> <td>-2,08%</td> </tr> <tr> <td>Av. Presidente Juscelino Kubitschek</td> <td>94.500.000,00</td> <td>SIM</td> <td>-4,74%</td> </tr> <tr> <td>Rua dos Timbiras</td> <td>29.500.000,00</td> <td>SIM</td> <td>-5,45%</td> </tr> <tr> <td>Santo André</td> <td>40.600.000,00</td> <td>SIM</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>Consolação</td> <td>5.067.769,08</td> <td>SIM</td> <td>0,00%</td> </tr> </tbody> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Cuiabá	45.000.000,00	SIM	-3,43%	São Luis	65.200.000,00	SIM	-1,81%	Ipatinga - Jequitibá	23.500.000,00	SIM	-2,08%	Av. Presidente Juscelino Kubitschek	94.500.000,00	SIM	-4,74%	Rua dos Timbiras	29.500.000,00	SIM	-5,45%	Santo André	40.600.000,00	SIM	0,00%	Consolação	5.067.769,08	SIM	0,00%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período																																		
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																																				
Cuiabá	45.000.000,00	SIM	-3,43%																																		
São Luis	65.200.000,00	SIM	-1,81%																																		
Ipatinga - Jequitibá	23.500.000,00	SIM	-2,08%																																		
Av. Presidente Juscelino Kubitschek	94.500.000,00	SIM	-4,74%																																		
Rua dos Timbiras	29.500.000,00	SIM	-5,45%																																		
Santo André	40.600.000,00	SIM	0,00%																																		
Consolação	5.067.769,08	SIM	0,00%																																		
6.1	<b>CrITÉRIOS UTILIZADOS NA REFERIDA AVALIAÇÃO</b> A Colliers International, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado o imóvel de propriedade do Fundo em novembro de 2021. Premissas básicas: Para a avaliação dos imóveis, a empresa avaliadora utilizou o método de renda, ajustado pelo Administrador considerando os custos das edificações projetadas. Para os imóveis avaliados, existem contratos de "sale and lease back", onde o Fundo (atual proprietário dos imóveis) se dispôs a comprar os ativos em troca de firmar contratos de locação de longo prazo, com multas elevadas para o caso de rescisão dos contratos. 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), (c) Taxa de desconto (definidas individualmente por ativo), (d) Taxa de capitalização (definidas individualmente por ativo).																																				
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b> Não possui informação apresentada.																																				
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b> Não possui informação apresentada.																																				
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b> Não possui informação apresentada.																																				
10.	<b>Assembleia Geral</b>																																				
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b> AV CHEDID JAFET, 222 - Conjunto 32 - Bloco B 3º andar - São Paulo SP www.riobravo.com.br																																				
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b> As solicitações podem ser feitas nos emails : rio@riobravo.com.br ; administracaofii@riobravo.com.br ; fundosimobiliarios@riobravo.com.br																																				
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b> Os cotistas do Fundo poderão participar de Assembleia Geral de Cotistas, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472, portando os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano. Ressaltamos que os Srs. Cotistas e/ou seus representantes deverão apresentar seus documentos de identificação (documentos pessoais, societários ou procuração) quando da realização da assembleia. Os votos poderão ser encaminhados para a Rio Bravo, mediante modelo de voto por escrito disponibilizado quando da realização da assembleia.																																				
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b> As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.																																				
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>																																				
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b> A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, taxa de administração de 0,70% ao ano calculada sobre o valor de mercado, na proporção de 1/12 (um doze avos), observado o valor mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M. A taxa de administração é paga mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido e inclui os serviços de custódia do Fundo.																																				
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>																																		

	1.905.829,11	0,67%	0,73%		
<b>12. Governança</b>					
<b>12.1 Representante(s) de cotistas</b>	Não possui informação apresentada.				
<b>12.2 Diretor Responsável pelo FII</b>					
<b>Nome:</b>	Paulo André Porto Bilyk	<b>Idade:</b>	56		
<b>Profissão:</b>	Administrador de Empresas	<b>CPF:</b>	089.303.788-54		
<b>E-mail:</b>	correspondencia@riobravo.com.br	<b>Formação acadêmica:</b>	Administração de empresas		
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00		
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	01/07/1994		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
Rio Bravo Investimentos	2015 - 2018	CIO Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários		
Rio Bravo Investimentos	desde 2019	CEO Chief Executive Officer	Investimentos Imobiliários		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>				
<b>Qualquer condenação criminal</b>					
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>					
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	12.111,00	1.870.250,00	92,51%	61,95%	38,05%
Acima de 5% até 10%	1,00	151.371,00	7,49%	0,00%	100,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
<b>15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>	<a href="https://riobravo.com.br/governanca-corporativa">https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</a>				
<b>15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>	<a href="https://riobravo.com.br/governanca-corporativa">https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</a>				
<b>15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>	<a href="https://riobravo.com.br/governanca-corporativa">https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</a>				
<b>15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>	Não possui informação apresentada.				
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
Não possui informação apresentada.					

## Anexos

[5.Riscos](#)

## Nota

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