

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educativa - FI

CNPJ: 13.873.457/0001-52
(Administrado pela Rio Bravo
Investimentos Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ nº: 72.600.026/0001-81)

**Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balancos patrimoniais	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto	11
Notas explicativas às demonstrações contábeis	12



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

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 contábeis

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional - FII

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional - FII ("Fundo"), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional - FII em 31 de dezembro de 2024 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 imobiliário.

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 do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". 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.

Ênfase – Encerramento do Fundo e base de elaboração das demonstrações contábeis

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 das demonstrações contábeis, que descreve que a base de continuidade operacional não foi utilizada na elaboração dessas demonstrações contábeis, em razão do encerramento do Fundo em 27 de fevereiro de 2025, conforme descrito na nota explicativa nº 29, as quais foram elaboradas neste contexto. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Custódia e valorização das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário

Veja nota explicativa nº 6

Principal assunto de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 99,95% de seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de um fundo de investimento imobiliário no valor de R\$ 264.605 mil mensurados ao valor justo com base em cotação de fechamento divulgada pela B3 S. A. - Brasil, Bolsa, Balcão, órgão responsável também pelo registro e custódia dessas cotas. 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 contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a: • teste de existência por meio de conciliação da posição mantida pelo Fundo com as informações fornecidas pelo custodiante; • comparamos o preço utilizado pela administração para valorização dessa aplicação com o preço das últimas negociações das cotas do fundo investido, divulgados pela B3 S. A. - Brasil, Bolsa, Balcão; e • avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário no tocante à sua existência e valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Alienação das propriedades para investimento

Veja nota explicativa nº 17

Principal assunto de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo efetuou a alienação de 100% de suas propriedades para investimento pelo valor de R\$ 367.650 mil. Devido a se tratar de uma transação significativa e pelo impacto que essa transação teve nas demonstrações contábeis do Fundo, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a: • efetuamos a leitura e a análise do compromisso de compra e venda de imóveis entre as partes e verificamos o cumprimento das condições precedentes para fechamento da venda; • testamos a liquidação financeira decorrente das alienações dessas propriedades para investimento e validamos os lançamentos contábeis; e

	• avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.
--	--

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo de receita e custo de venda de propriedade para investimentos no tocante à sua precisão, bem como os demais impactos contábeis e as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 contábeis 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 manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

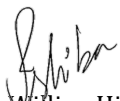
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela administração 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, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 31 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional - FII

CNPJ: 13.873.457/0001-52
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2024	% PL	2023	% PL	Passivo	Nota	2024	% PL	2023	% PL
Circulante		4.546	1,72%	27.338	7,96%	Circulante		4.420	1,67%	21.605	6,29%
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.445	0,55%	23.931	6,97%	Taxa de administração a pagar	13	62	0,02%	196	0,06%
Contas a Receber de Aluguéis	5	-	0,00%	3.407	0,99%	Fornecedores de materiais e serviços		2.003	0,76%	499	0,15%
Rendimentos de participações societárias a receber	14	2.675	1,01%	-	0,00%	Obrigações fiscais e previdenciárias	11	-	0,00%	1.863	0,54%
Outros valores a receber		426	0,16%	-	0,00%	Distribuição de resultados a pagar	9	2.355	0,89%	3.415	0,99%
						Obrigações por aquisição de imóveis	10	-	0,00%	3.118	0,91%
						Obrigações por repasse de aluguel	12	-	0,00%	12.514	3,65%
Não Circulante		264.605	99,95%	368.453	107,33%						
Outros valores a receber		-	0,00%	803	0,23%	Não Circulante		-	0,00%	30.884	9,00%
						Obrigações por repasse de aluguel	12	-	0,00%	30.884	9,00%
Investimento		264.605	99,95%	367.650	107,09%						
Cotas de fundos de investimento	6	264.605	99,95%	-	0,00%	Patrimônio Líquido	8	264.731	100,00%	343.302	100,00%
Propriedades para Investimento		-	0,00%	367.650	107,09%	Cotas Integralizadas		308.115	116,39%	308.115	89,75%
Imóveis Acabados	7.a	-	0,00%	367.650	107,09%	Resultados acumulados		(43.384)	-16,39%	35.187	10,25%
Total do Ativo		269.151	101,67%	395.791	115,29%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		269.151	101,67%	395.791	115,29%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional - FII

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 2024 e 2023

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

	Nota	2024	2023
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	32.040	39.718
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	16	(3.912)	(3.508)
Receita de venda de propriedade para investimento	17	367.650	26.000
Custo de propriedades para investimentos vendidas	7.b	(371.300)	(25.100)
Ajuste a Valor Justo	7.b	3.600	5.937
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		28.078	43.047
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Ajuste a valor de mercado de cotas de Fundo de Investimento	6	(57.202)	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		(57.202)	-
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		(29.124)	43.047
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	14	8.400	2.928
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	13	(2.057)	(2.148)
Despesas com auditoria		(63)	(55)
Consultoria imobiliária e jurídica		(194)	(62)
Taxa de fiscalização CVM		(40)	(41)
Despesas tributárias	15	-	(593)
Taxa de performance		(2.944)	(427)
Outras receitas (despesas) operacionais		(103)	(140)
Lucro Líquido do exercício		(26.125)	42.509
Quantidade de cotas em circulação		2.355.022	2.355.022
Lucro Líquido por cota - R\$		(11,09)	18,05

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional - FII

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		293.545	30.744	324.289
Resultado do exercício		-	42.509	42.509
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(38.066)	(38.066)
Integralização de cotas	8.b	14.570	-	14.570
Saldos em 31 de dezembro de 2023		308.115	35.187	343.302
Resultado do exercício		-	(26.125)	(26.125)
Distribuição de resultado no exercício	9	-	(52.446)	(52.446)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		308.115	(43.384)	264.731

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional - FII

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 2024 e 2023

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

	2024	2023
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento de Aluguéis	28.184	30.041
Recebimento de líquido por venda de imóveis	9.953	-
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas	5.299	2.928
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(1.923)	(299)
Pagamento de Taxa de Administração	(2.191)	(2.105)
Pagamento de despesas tributárias	-	(593)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	20	(13)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	39.342	29.959
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisições de propriedades para investimento	(4.514)	(13.509)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(3.808)	(3.304)
Recebimento de custos de propriedades vendidas	-	26.000
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos	(8.322)	9.187
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Pagamento de gastos com colocação de cotas	-	(108)
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	(53.506)	(37.490)
Integralização de cotas	-	14.570
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(53.506)	(23.028)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(22.486)	16.118
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	23.931	7.813
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	1.445	23.931

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 e iniciou suas atividades em 08 de dezembro de 2011. O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regulamentado pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e pela Resolução 472, de 31 de outubro de 2008, que foram revogadas pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 e pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 517/11, 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.

A administração do Fundo está em fase de adaptação da resolução 175/22 e as alterações CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 que entraram em vigor em outubro de 2023, com o prazo limite de 30 de junho de 2025 para regularização.

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 deverá 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.

O Fundo, tem suas cotas listadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão através do *Ticker* RBED11 e atende às exigências do item 4.2 do seu Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários.

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 que foi revogada pela CVM nº 175/22 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.

Em decorrência do resgate total de cotas do Fundo em evento subsequente, conforme mencionado na nota explicativa nº 29, a base de continuidade operacional não foi utilizada na elaboração dessas demonstrações financeiras, as quais foram elaboradas neste contexto.

a. Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 tiveram sua emissão e publicação aprovada e autorizada pela Administradora em 31 de março de 2025 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 07 - 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. Ativos financeiros imobiliários

Cotas de Fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição. Os fundos listados são atualizados mensalmente de acordo com valor de mercado. Já as cotas dos fundos não cotados estão de acordo com o valor de emissão. A valorização e/ou desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas no “ajuste ao valor justo”.

Aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas esperadas, quando aplicável.

c. 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.

d. 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.

e. 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.

f. 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.

g. 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.

h. 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.

i. Reconhecimento de receitas de aluguéis recebidos antecipadamente

O Fundo, através de operações estruturadas, antecipa aluguéis futuros da sua carteira de locações por meio de securitização e reconhece tais valores em seu passivo como Aluguéis Antecipados, na rubrica Obrigações por repasse de aluguel que serão reconhecidos nos resultados, em regime de competência, com base nos prazos dos respectivos contratos de locações.

j. 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. O Lucro (Prejuízo) por cota no período é calculado por meio da divisão do lucro líquido pela quantidade de cotas em circulação.

k. Partes Relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

l. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.
- Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração e apresentação

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos 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 ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Fundo de Investimento Imobiliário
Rio Bravo Renda Educacional - FII
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

4. Caixa e equivalentes de Caixa

Descrição	2024	2023
Depósitos bancários à vista (a)	6	5
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	1.439	23.926
Total	1.445	23.931

- (a) O montante de R\$ 6 em 2024 (R\$ 5 em 2023) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.
- (b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão representadas por:

Descrição	2024	2023
Aplicação Itaú Top Referenciado DI FICFI	125	3.088
Aplicação Itaú Soberano RF simples	1.314	20.838
Total	1.439	23.926

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 1.598 (R\$ 2.841 em 2023).

5. Contas a receber de aluguéis

Descrição	2024	2023
Aluguéis a receber	-	3.407
Total	-	3.407

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 32.040 (R\$ 39.718 em 2023). Não há aluguel inadimplente no contas a receber.

6. Cotas de Fundos de Investimentos

Em 14 de outubro de 2024, o Fundo adquiriu 2.973.089 (dois milhões, novecentos e setenta e três mil e oitenta e nove) cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Renda Varejo, ao preço de R\$ 108,24 por cota, através de dação de imóveis.

As participações em Fundos de Investimento Imobiliário são atualizadas de acordo com o valor de mercado de negociação em bolsa no último dia de cada mês.

Fundo de Investimento Imobiliário
Rio Bravo Renda Educacional - FII
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o saldo da participação do Fundo no FII Renda Varejo é de R\$ 264.605.

Movimentação	2024	2023
Saldo anterior	-	-
Aquisições	321.807	-
Ajuste a valor de mercado	(57.202)	-
Total	264.605	-

7. Propriedades para investimento

a. Descrição

As propriedades para investimento que compõem a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2024	2023
Imóvel situado Avenida São Luís Rei da França, 32 - São Luís/MA conforme Escritura Pública de Compra e Venda Protocolo nº 214830, livro 3975 folha 275 em 28/06/2019	-	65.700
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	-	47.900
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 matrícula nº 48.090 situados no endereço Rua dos Aimorés, nº 1294 bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG (BH2)	-	29.900
Imóvel matrícula nº XXX Av. Rudge Ramos, 1501 São Bernardo do Campo/São Paulo	-	76.500

Fundo de Investimento Imobiliário
Rio Bravo Renda Educacional - FII
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023

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	-	101.600
Imóveis de matrícula nº 15.539, 14.870 e 94.436 Rua Cel. Abilio 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.	-	41.100
Um prédio de três pavimentos situado na Rua Consolação, 2320 e 2322, no 7º Subdistrito de - Consolação/SP matrícula nº 25.896.	-	4.950
	-	367.650

b. Movimentação

	2024	2023
Saldo em 1º de janeiro	367.650	384.735
Aquisições de imóveis	-	-
Custos com aquisições	50	2.078
Baixa custo imóvel vendido (i)	(371.300)	(25.100)
Ajuste a valor justo	3.600	5.937
Saldo em 31 de dezembro	-	367.650

- (i) O custo reconhecido na venda dos imóveis no exercício de 2024 foi de R\$ 371.300 de acordo com a última avaliação reconhecida em outubro de 2024. A receita está mencionada na nota explicação nº 17.

Este custo é composto por R\$ 349.137 de custo de aquisição e R\$ 22.163 de ajuste a valor justo.

c. Método de determinação do valor justo

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 2024 (dezembro de 2023).

A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo das propriedades para

investimento em outubro de 2024 e dezembro de 2023 foi a seguinte:

Para a avaliação dos imóveis, a empresa avaliadora utilizou o Método da Capitalização da Renda, através da análise da renda de um fluxo de caixa descontado, considerando as receitas e as despesas da operação.

O Fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista conforme contratos e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado. O método utilizado para estimar o valor de venda dos imóveis foi através do Método de Capitalização de Renda, no qual o avaliador analisa o fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, sendo consideradas todas as receitas e despesas operacionais do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado do setor em que está inserido o imóvel.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

(a) Receitas Operacionais Projetadas: baseado no valor do aluguel do contrato vigente e, considerando a probabilidade de renovação destes contratos em 75%. Também é considerado na projeção contrato hipotético em caso de vacância;

(b) Despesas Operacionais Projetadas: são considerados os custos de IPTU manutenção predial, custos condominiais, comissão de locação (valor de 1 aluguel vigente para 2024 e 2023), comissão de venda em 2% (2% em 2023), e fundo de reposição do ativo em 1% (1% em 2023).

(c) Valor de Saída do Investimento: após os 10 anos do fluxo de caixa projetado, foi considerada a venda hipotética dos ativos, sendo simulado o princípio da perpetuidade, através da aplicação do terminal cap rate de 8,0% a 9,25% (8,0% e 9,25% em 2023).

(d) taxa de desconto: taxa utilizada para mensurar o custo de oportunidade para o investidor. As taxas utilizadas variaram entre 8,75% a 10,25% (8,75% a 10,25% em 2023).

8. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício de 2024 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 264.731 (R\$ 343.302 em 2023).

(a) Cotas integralizadas

Fundo de Investimento Imobiliário
Rio Bravo Renda Educacional - FII
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024 está representado por 2.355.022 cotas subscritas e totalmente integralizadas (2.355.022 cotas em 2023) no valor bruto de integralização de R\$ 317.548 (R\$ 317.548 em 2023). O valor dos gastos com colocações de cotas permanece em R\$ 9.433 (R\$ 9.433 em 2023).

O valor líquido das cotas integralizadas é de R\$ 308.115 (R\$ 308.115 em 2023).

(b) Emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram integralizadas 104.325 cotas no montante de R\$ 14.570. Não houve nova emissão ou integralização de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

(c) Movimentação das integralizações de cotas e os gastos com colocação de cotas:

	2024	2023
Saldo anterior cotas integralizadas	317.548	302.978
Cotas integralizadas no exercício	-	14.570
Saldo final de cotas integralizadas	<u>317.548</u>	<u>317.548</u>
	2024	2023
Saldo inicial gastos com colocação de cotas	9.433	9.433
Gastos incorridos no exercício	-	-
Saldo final gastos com colocação de cotas	<u>9.433</u>	<u>9.433</u>

(d) Amortização de cotas

O Fundo pode amortizar suas cotas, 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 2024 e de 2023.

9. 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

Fundo de Investimento Imobiliário
Rio Bravo Renda Educacional - FII
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023

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	2024	2023
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	411.690	74.583
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(437.815)	(32.074)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	(26.125)	42.509
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(6.276)	(10.261)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	83.399	4.393
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	3.407	3.496
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(695)	(1.024)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	53.710	39.112
Resultado mínimo a distribuir (95%)	51.025	37.156
	2024	2023
Lucro distribuído no exercício	52.446	38.066
Saldo de lucros a pagar - período anterior	3.415	2.839
Pagamento de rendimentos	(53.506)	(37.490)
Saldo de rendimentos a pagar	2.355	3.415

Fundo de Investimento Imobiliário
Rio Bravo Renda Educacional - FII
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023

Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	97,65%	97,33%
---	--------	--------

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.

10. Obrigação por aquisição de imóveis

Descrição	2024	2023
FII Patrimonial IV	-	3.118
	-	3.118

Em outubro de 2022, o Fundo adquiriu o ativo localizado em São Bernardo do Campo, não havendo mais condições precedentes a serem finalizadas para que o Fundo conclua com a liquidação do saldo durante o exercício findo em 2024 (R\$ 3.118 em 2023) referente a esta aquisição.

11. Obrigações fiscais e previdenciárias

Saldo de R\$ 1.863 relacionado ao ITBI sob a aquisição do imóvel de matrícula nº 71.270 localizado na Avenida Dr. Rudge Ramos, nº 1501 – São Bernardo do Campo/SP, foi devidamente quitado no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 pelo antigo proprietário do imóvel.

12. Obrigações por repasse de aluguel

Descrição	2024	2023
CRI 372 (a)	-	15.433
CRI 81 (b)	-	27.965
Total	-	43.398
Curto prazo	-	12.514
Longo prazo	-	30.884

- a) 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

Fundo de Investimento Imobiliário
Rio Bravo Renda Educacional - FII
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 372ª série, no valor de R\$ 19.640. A remuneração pela alavancagem é de IPCA + 6% a.a.

Até 07 de outubro de 2024 houve pagamento de amortizações de R\$ 3.465 (R\$ 3.664 em 2023), o pagamento de juros de R\$ 705 (R\$ 1.013 em 2023) e o reconhecimento de R\$ 1.076 (R\$ 655 em 2023) de variação monetária e R\$ 633 (R\$ 988 em 2023) de juros.

- b) Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Fiduciários assinado com o Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV em 19 de outubro de 2022, os créditos imobiliários decorrentes de contratos de locações do imóvel de São Bernardo do Campo/SP, que lastreia a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 81ª série, no valor de R\$ 33.162. A remuneração pela alavancagem é de IPCA + 4,48% a.a.

Até 07 de outubro de 2024 houve pagamento de amortizações de R\$ 5.716 (R\$ 6.102 em 2023), o pagamento de juros de R\$ 958 (R\$ 1.315 em 2023) e o reconhecimento de R\$ 1.013 (R\$ 1.264 em 2023) de variação monetária e R\$ 860 (R\$ 1.318 em 2023) de juros.

Em 07 de outubro de 2024, conforme Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis, sob Condições Precedentes e Outras Avenças entre o Fundo e o FII Renda Varejo, no item 3.1.1 o Fundo transferiu ao comprador, como parte do valor de venda dos imóveis de Santo André e São Bernardo do Campo, o saldo das dívidas garantidas pelas alienações fiduciárias no valor de R\$ 12.972 do CRI 372 e R\$ 23.164 do CRI 81.

	2024	2023
Saldo anterior	43.398	51.267
Amortizações	(9.181)	(9.766)
Pagamento de Juros	(1.663)	(2.328)
Provisão de variação monetária	2.089	1.919
Provisão de juros	1.493	2.306
Dação em pagamento	(36.136)	-
Saldo final	-	43.398

13. 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 10º (décimo) dia útil do mês subsequente e inclui os serviços

Fundo de Investimento Imobiliário
Rio Bravo Renda Educacional - FII
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023

de escrituração e contabilidade do Fundo.

As despesas com taxa de administração totalizaram R\$ 2.057 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 2.148 em 2023) e representou 0,62% (0,63% em 2023) do patrimônio líquido médio de R\$ 329.117 em 2024 (R\$ 338.916 em 2023). O saldo de taxa de administração a pagar em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 62 (R\$ 196 em 2023).

14. Receita financeira

Descrição	2024	2023
Rendimento de aplicação financeira	1.598	2.841
Rendimentos de Fundo de Investimento Imobiliário (i)	6.749	-
Rendimento de aplicação financeira - FRT	53	87
	8.400	2.928

- i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o saldo dos rendimentos de participações societárias a receber do FII Renda Varejo é de R\$ 2.675.

15. Despesas tributárias

O montante de R\$ 593 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 se refere ao imposto de renda pago na fonte nos resgates ocorridos nas aplicações financeiras pelo Fundo, não compensável com o imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de rendimentos referente aos cotistas que são isentos.

16. Outras receitas (despesas) com propriedades para investimentos

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo registrou despesas no montante de R\$ 3.912 (R\$ 3.508 em 2023) com propriedades para investimento referentes a serviços, variações monetárias e juros sobre contratos por aquisição de imóveis; variações monetárias e outros custos com atualização de CCI, conforme abaixo demonstrado:

Descrição	2024	2023
Manutenção de Bens Locados	(104)	-
Juros e Multas Recebidos	-	7
Recuperação de Despesas	-	918
Serviços de terceiros	(8)	(2)
Honorários advocatícios	-	(62)
Variações monetárias passivas -aquisição imóveis	-	-
Variações monetárias passivas - Atualização CCI	(2.089)	(1.919)
Juros de mora - CCI	(1.493)	(2.306)
Outras despesas com securitização	(218)	(144)

Fundo de Investimento Imobiliário
Rio Bravo Renda Educacional - FII
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(3.912)	(3.508)
----------------	----------------

17. Receita de venda de propriedade para investimento

Em 07 de outubro de 2024, o Fundo concluiu a venda dos ativos da sua carteira ao FII Renda Varejo. O valor da venda dos imóveis fechou em R\$ 367.650 e um custo na venda de R\$ 371.300, gerando uma perda de capital contábil de R\$ 3.650.

O recebimento da venda ocorreu nas seguintes condições:

Descrição	Valor
Recebido por caixa (a)	9.953
Aquisição de cotas do FII RBVA (b)	321.807
Dívidas garantidas do CRI 81 e 372 (c)	36.136
Obrigações por aquisição do imóvel de SBC (d)	516
Ativos de fundo de reserva e despesa (e)	(762)
	367.650

- a) Recebidos na data da assinatura do contato.
- b) Aquisição de 2.973.089 cotas do FII Renda Varejo ao valor de R\$ 108,24 por cota.
- c) Transferência das dívidas garantidas pelas alienações fiduciárias no valor de R\$ 12.972 referente ao CRI 372 e R\$ 23.164 referente ao CRI 81.
- d) Transferência do saldo das obrigações por aquisição do imóvel de São Bernardo do Campo.
- e) Ativos de fundo de despesa e reserva do CRI 372 do imóvel de São André.

18. 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 8.668/93, 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

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)
- (iii) 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.

- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023)

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).

19. Rentabilidade do Fundo

O valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo nos meses de dezembro de 2024 e 2023 foram os seguintes:

Exercícios	Valor Patrimonial da cota no início do período	Valor Patrimonial da cota no final do período	Rentabilidade patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
31/12/2023	144,0839	145,7746	1,1734%	11,2408%	12,4142%
31/12/2024	145,7746	112,4114	-22,8869%	15,6246%	-7,2623%

A rentabilidade por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.

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

O Dividend Yield é calculado com base no valor médio distribuído por cota no exercício sobre a média do valor do patrimônio líquido entre dezembro de 2023 e novembro de 2024.

20. 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 29 de dezembro de 2024 com valor da cota de fechamento de R\$ 99,57 (R\$ 147,20 em 30 de dezembro de 2023).

Fundo de Investimento Imobiliário
Rio Bravo Renda Educacional - FII
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023

Mês/Referência	Valor da Cota (*)
jan-24	R\$ 149,30
fev-24	R\$ 149,68
mar-24	R\$ 145,64
abr-24	R\$ 142,31
mai-24	R\$ 141,25
jun-24	R\$ 138,28
jul-24	R\$ 138,00
ago-24	R\$ 137,61
set-24	R\$ 129,99
out-24	R\$ 126,10
nov-24	R\$ 110,19
dez-24	R\$ 99,57

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

21. 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.

22. 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.

23. Hierarquia de valor justo

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 46 – 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 2024 e de 2023:

**Ativos f ao valor justo por meio do
resultado**

2024

Fundo de Investimento Imobiliário
Rio Bravo Renda Educacional - FII
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023

	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras (nota 4)	-	1.439	-
Cotas de fundos de investimento (nota 6)	264.605	-	-
Propriedade de investimento	-	-	-
Total do ativo	264.605	1.439	-

Ativos ao valor justo por meio do resultado

	2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras (nota 4)	-	23.926	-
Cotas de fundos de investimento (nota 6)	-	-	-
Propriedade de investimento	-	-	367.650
Total do ativo	-	23.926	367.650

24. 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”.

25. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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.

26. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário
Rio Bravo Renda Educacional - FII
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023

27. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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 2024 foram registrados no resultado o valor de R\$ 213 em escrituração de cotas, R\$ 1.018 de gestão e R\$ 757 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2024	2023
Taxa de administração	(40)	(69)
Taxa de escrituração de cotas	(17)	(18)
Taxa de gestão	-	(104)
Total	(57)	(191)

28. Demandas judiciais

No exercício findo em 2024 de acordo com o parecer dos assessores legais do Fundo, existe três processos judiciais contra o Fundo Renda Educacional, com classificação como perda possível no montante de R\$ 8.164 (R\$ 1 em 2023).

29. Eventos subsequentes

No dia 17/01/2025 foi feita a convocação da assembleia geral extraordinária para deliberar sobre a liquidação do Fundo, cuja aprovação ocorreu no dia 03/02/2025. Após a aprovação, a administradora seguiu com o operacional da liquidação e dissolução antecipada do fundo, cuja data de encerramento ocorreu no dia 27 de fevereiro de 2025.