

Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional (Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Em 31 de dezembro de 2019

Com relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018

Conteúdo

Relatório

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	1
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações de resultados.....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional (Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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 o resumo das principais políticas contábeis.

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 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos 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 intitulada a seguir “Responsabilidades do auditor 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.

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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

1. Reconhecimento de receita sobre contratos de locação

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial no que se refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administradora do Fundo para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato. Conforme divulgado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de contas a receber de aluguéis era de R\$ 1.288 mil, que representava 0,48% do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2019, foi reconhecido pelo Fundo, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 10.325 mil.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre contratos de locação incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais de linearização da receita; e
- acompanhamento da evolução da receita no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 6.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

2. Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, além do alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa nº 7, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de propriedades para investimento era de R\$ 264.474 mil, que representava 98,61% do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2019 foi reconhecido pelo Fundo, a título de ajuste positivo de valor justo das propriedades para investimento, o montante de R\$ 4.653 mil.

Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administradora do Fundo e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administradora do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do consultor independente contratado pela Administradora do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa nº 10, em 31 de dezembro de 2019, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$ 10.571 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas e o montante de R\$ 10.042 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 10.488 mil ao longo do exercício de 2019.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administradora do Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 10.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo 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 ele 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 Administradora do Fundo 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 financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor 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 obtivemos 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.

- Obtivemos 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 manter 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 governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas 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 os responsáveis pela governança, 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, 20 de março de 2020.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-RJ076328/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional CNPJ: 13.873.457/0001-52

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

ATIVO	Nota	2019	% PL	2018	% PL
Circulante		23.947	8,93%	2.077	1,82%
Caixa e equivalentes de caixa	4	22.573	8,42%	1.268	1,11%
Outros valores a receber					
Contas a receber de alugueis	6	1.288	0,48%	808	0,71%
Impostos a compensar		86	0,03%	1	0,00%
Não Circulante		264.474	98,61%	112.804	99,02%
Ativos Financeiros					
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	5	-	0,00	40.464	35,52%
Investimento		264.474	98,61%	72.340	63,50%
Propriedades para investimento	7	264.474	98,61%	72.340	63,50%
Imóveis para renda concluídos		264.474	98,61%	72.340	63,50%
TOTAL DO ATIVO		288.421	107,54%	114.881	100,85%
PASSIVO	Nota	2019	% PL	2018	% PL
Circulante		10.856	4,05%	964	0,85%
Taxa de administração		84	0,03%	46	0,04%
Provisões e contas a pagar		2.865	1,07%	-	0,00%
Rendimentos a distribuir	10	1.072	0,40%	918	0,81%
Obrigação por aquisição de imóveis	11	6.835	2,55%	-	0,00%
Não Circulante		9.362	3,49%	-	0,00%
Obrigação por aquisição de imóveis	11	9.362	3,49%	-	0,00%
TOTAL DO PASSIVO		20.218	7,54%	964	0,85%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8	268.203	100,00%	113.917	100,00%
Cotas integralizadas	9	226.945	84,62%	72.175	63,36%
Lucros acumulados		41.258	15,38%	41.742	36,64%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		288.421	107,54%	114.881	100,85%

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 DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto o lucro por cotas)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	6	10.325	9.758
Ajuste ao valor justo		4.653	3.929
Receita bruta com venda de propriedades para investimento		10.010	-
Custos de propriedades para investimentos vendidas		(15.518)	-
Resultado líquido das propriedades para investimento		<u>9.470</u>	<u>13.687</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Receita de juros - LFT		2.857	2.271
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		<u>2.857</u>	<u>2.271</u>
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		<u>12.327</u>	<u>15.958</u>
Outros ativos financeiros			
Receita Financeira Líquida		858	117
Taxa de administração	12	(833)	(418)
Despesas com custódia		(65)	(72)
Despesas com auditoria		(15)	(56)
Consultoria imobiliária e jurídica		(27)	(14)
Despesas tributárias	13	(1.912)	-
Taxa de fiscalização da CVM		(24)	(24)
Outras receitas e despesas		(151)	(115)
Resultado líquido do exercício		<u>10.158</u>	<u>15.376</u>
Quantidade de cotas		<u>1.787.281</u>	<u>752.500</u>
Prejuízo/Lucro líquido por cota (em R\$)		<u>5,68</u>	<u>20,43</u>

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 DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2017		72.175	37.368	109.543
Resultado líquido do exercício			15.376	15.376
Distribuição de rendimentos	10		(11.002)	(11.002)
Em 31 de dezembro de 2018		72.175	41.742	113.917
Resultado líquido do exercício			10.158	10.158
Distribuição de rendimentos	10		(10.642)	(10.642)
Integralização de cotas		158.642		158.642
Gastos com colocação de cotas		(3.872)		(3.872)
Em 31 de dezembro de 2019		226.945	41.258	268.203

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 DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receita de locação		9.845	9.714
Recebimento de receita de aplicações financeira		858	117
Receita de juros de ativos imobiliários		2.857	2.271
Pagamento de despesas com taxa de administração		(795)	(425)
Pagamento de outras despesas administrativas		(45)	(17)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços		(200)	(249)
Pagamento de despesas tributárias		(1.913)	(34)
Demais pagamentos e recebimentos		(36)	5
		<u>10.571</u>	<u>11.382</u>
Caixa líquido das atividades operacionais			
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisições de propriedades para investimentos		(173.928)	
Resgates / Aplicações financeiras em LFT/LTN		40.464	(2.271)
		<u>(133.464)</u>	<u>(2.271)</u>
Caixa líquido das atividades de investimentos			
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recebimento de Integralização de cotas		158.642	
Pagamento de gastos com colocação de cotas		(3.872)	
Pagamento de distribuição de resultados	10	(10.488)	(10.987)
Pagamento de outros valores		(84)	-
		<u>144.198</u>	<u>(10.987)</u>
Caixa líquido das atividades de financiamento			
		<u>21.305</u>	<u>(1.876)</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa			
		<u>21.305</u>	<u>(1.876)</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	4	<u>1.268</u>	<u>3.144</u>
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	4	<u>22.573</u>	<u>1.268</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(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 devesse 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 previa 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.

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 substanciada 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 2019 tiveram

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

sua emissão e publicação autorizadas em 20 de março de 2020 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. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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. 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.

g. 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,

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

4. CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2019	2018
Depósitos bancários à vista (a)	1	4
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	22.572	1.264
Total	22.573	1.268

(a) O montante de R\$ 1 em 2019 (R\$ 4 em 2018) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão representadas por:

Descrição	2019	2018
Aplicação Itaú Top Referenciado DI FICFI	22.572	
Aplicação de liquidez imediata - CRT 17		1.264
Total	22.572	1.264

5. ATIVOS FINANCEIROS

a. Títulos Públicos – Valor Justo – Nível 1

A natureza, o nível da hierarquia de mensuração, a quantidade, o valor justo, e as faixas de vencimento dos instrumentos financeiros de natureza não imobiliária classificados como títulos para negociação em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 eram os seguintes:

Descrição	Nível	Quantidade	Valor justo em 31/12/2019	Valor justo em 31/12/2018
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	1	4.263	-	40.464
Total	1	4.263	-	40.464

Os valores de emissão das LFTs foram atualizados pela variação da taxa SELIC média (da data de emissão até 30 de junho 2019 – data do resgate do título). Os valores apurados foram descontados pela taxa de ágio/deságio, para as respectivas datas de vencimento dos papéis, apuradas no mercado secundário e divulgadas pela ANBIMA.

As metodologias adotadas para definição do valor justo visam à atualização dos ativos, integrantes da carteira do Fundo por uma estimativa mais próxima possível dos valores efetivamente praticados no mercado financeiro.

b. Cotas de fundos de investimento – Valor justo – Nível 2

O Fundo possuía cotas de fundo de investimento aplicados em BRB Fundo de Investimento de Renda Fixa Zeragem, que é constituído preponderantemente por títulos públicos.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 a posição era a seguinte:

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	2019		2018	
	Quantidade	Valor justo	Quantidade	Valor justo
Fundos Referenciados				
BRB Fundo de Investimento de Renda Fixa	-	-	1.118.223,49877	1.264
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.118.223,49877</u>	<u>1.264</u>

6. CONTAS A RECEBER DE ALUGUEIS

Descrição	2019	2018
Aluguéis a receber	1.288	441
Prêmios de locação a receber	-	367
Total	<u>1.288</u>	<u>808</u>

As receitas de alugueis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 foram de:

Descrição	2019	2018
Receitas de alugueis	8.480	5.304
Receitas c/prêmio de locação	1.845	4454
Total	<u>10.325</u>	<u>9.758</u>

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

a) Descrição

As propriedades para investimento que compõem a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2019	2018
Terreno situado na Avenida John Boyd Dunlop, s/n, no bairro de Ipassurama, no município de Campinas – SP - adquirido em 20 de dezembro de 2011, com área total de 96.435m ²	-	56.822
Terreno situado Avenida Fernando Corrêa da Costa s/ no bairro Nossa Senhora Aparecida, no município de Cuiabá – MT, adquirido em 20 de dezembro e 2011, com área total de 25.000m ²	-	15.518
Imóvel situado Avenida São Luís Rei da França, 32 - São Luís/MA conforme Escritura Pública de Compra e Venda Protocolo n° 214830, livro 3975 folha 275 em 28/06/2019	46.616	-

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

64.821 -

Salão comercial nº 02 matrícula nº 48.089 R\$3.426.837,69); salão comercial nº 03 matrícula nº 48.090 R\$2.129.297,20) situados no endereço Rua dos Aimorés, ne 1294 bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG (BH2)

5.580 -

Imóvel de matrícula nº 49.262 Rua Timbiras, 1355 (valor R\$4.931.664,29; imóvel de matrícula nº 12.739 Rua Timbiras, 1375 R\$13.618.129,57; imóvel de matrícula nº 12.656 Rua Timbiras, nº1387 R\$6.694.071,24 - localizados no Bairro Funcionários em Belo Horizonte - totalizando R\$25.243.865,11, sendo R\$22.661.176,88 pagos e R\$2.582.688,23 com pagamento para 19/12/2020 (R\$418.000,00) e 19/12/2021 (R\$1.082.344,11 e 2 parcelas de R\$541.176,06) - BH1

25.333 -

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 - totalizando R\$22.700.000,00, sendo R\$15.541.805,38 pagos e R\$7.158.194,62 com pagamento para 19/06/2022 (R\$6.740.312,02) e 19/12/2020 (R\$417.882,60) - Ipatinga

23.229 -

Imóvel de matrícula nº 173.644 "Bloco A" Av. Juscelino Kubitschek, 227 R\$38.800.000,00) e imóvel de matrícula nº 173.645 "Bloco B" Av. Juscelino Kubitschek, 247 R\$58.200.000,00)/Centro Betim/MG - totalizando R\$97.000.000,00, sendo R\$96.542.940,00 já pagos e R\$457.060,00 com pagamento para 19/12/2021 - Betim

98.895 -

264.474 72.340

b) Movimentação:

Saldo em 1º de janeiro de 2019	72.340	68.411
Aquisições de imóveis	202.999	-
Ajuste a Valor Justo	4.653	3.929
Custo de venda de propriedade para investimento	(15.518)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2019	264.474	72.340

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

O ajuste valor justo das propriedades para investimento foi calculado com base no Laudo de Avaliação elaborado pela empresa JLL Corretagem e Transações Imobiliárias Ltda (Cushman & Wakefield foi a avaliadora em 2018).

A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo da propriedade para investimento em 2019 e 2018 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. Dessa forma, o valor das propriedades foi obtido por meio da utilização de um fluxo de caixa projetado ao longo de 10 anos, descontado a valor presente pela taxa de risco (mercado imobiliário, empreendimento, fatores macroeconômicos) que variaram entre 12,00% ao ano e 14,00% ao ano e os impactos dos custos das edificações acima.

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 o valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado em novembro de 2019 e 2018, formalmente aprovados pela Administradora em dezembro de 2019 e de 2018, respectivamente.

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Fundo encerrou o exercício de 2019 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 268.203 (R\$ 113.917 em 2018).

(a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 está representado por 1.787.281 cotas escriturais (752.500 em 2018), totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 233.892 (R\$ 75.250 em 2018).

(b) Emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, houve a segunda emissão de cotas, sendo subscritas o total de 1.034.781 cotas no valor nominal de R\$153,31 (em reais), totalmente integralizadas, no valor de R\$158.642 nesta emissão (em 2018 não houve emissão de cotas).

(c) Amortização de cotas

Não houve amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

9. EMISSÕES, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

O patrimônio líquido do Fundo está composto por 1.787.281 (752.500 em 2018) totalmente integralizadas, totalizando R\$ 233.892 (R\$ 75.250 em 2018). As cotas serão resgatadas apenas no encerramento do Fundo.

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 2019 e de 2018.

10. 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, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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:

	2019	2018
Base de cálculo - Resultado Financeiro Líquido	10.571	11.382
Resultado mínimo a distribuir (95%)	10.042	10.813
	2019	2018
Saldo anterior a distribuir	918	903
Rendimento proposto no exercício	10.642	11.002
Rendimentos pagos no exercício	(10.488)	(10.987)
Saldo pendente de distribuição	1.072	918
Percentual de rendimento proposto sobre a base de calculo	100,67%	96,65%

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.

11. OBRIGAÇÃO POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

No exercício de 2019 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.

Em 31 de dezembro de 2019 o saldo a pagar pelos imóveis acima está assim demonstrado:

	2019	2018
Curto Prazo	6.835	-
Longo Prazo	9.362	-

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

12. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

O administrador recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, taxa de administração de 0,64% (0,37% em 2018) em relação ao Patrimônio Líquido Médio ao ano, observado o valor mínimo de R\$ 15 (quinze mil reais) mensais, corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M. A taxa de administração incide sobre o patrimônio líquido do Fundo, e é calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. A taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido e inclui os serviços de custódia do Fundo.

As despesas com taxa de administração totalizaram R\$ 833 em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 418 em 2018).

13. DESPESAS TRIBUTÁRIAS

O montante de R\$ 1.912 em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 0 em 2018) 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.

14. 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; e

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

- 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).

15. RENTABILIDADE DO FUNDO

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 foram os seguintes:

Semestres	Patrimônio	Patrimônio	Distribuição do Semestre	Rentabilidade		
	Líquido Inicial	Líquido Final		Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2018	109.543	109.846	5.489	0,28%	5,01%	5,29%
2º Sem/2018	109.846	113.917	5.513	3,71%	5,02%	8,72%
1º Sem/2019	113.917	111.973	5.403	-1,71%	4,74%	3,04%
2º Sem/2019	111.973	268.203	5.239	139,52%	4,68%	144,20%

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

16. 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 2019 com valor da cota de fechamento de R\$ 182,18 (R\$ 159,00 em 31 de dezembro de 2018).

Data	Valor da Cota (*)
31/01/2019	R\$ 137,92
28/02/2019	R\$ 134,82
29/03/2019	R\$ 140,55
30/04/2019	R\$ 152,39
31/05/2019	R\$ 165,72
28/06/2019	R\$ 161,65
31/07/2019	R\$ 155,43
30/08/2019	R\$ 152,37
30/09/2019	R\$ 151,89
31/10/2019	R\$ 157,75
29/11/2019	R\$ 167,31
30/12/2019	R\$ 182,18

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

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

17. 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

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

imobiliário.

18. 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.

19. 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:

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 2019 e de 2018:

Ativos	2019		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	22.572	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	1.288	-
Propriedade de investimento	-	-	264.474
Total do ativo	22.572	1.288	264.474

Ativos	2018		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	1.264	-	-
Investimentos em títulos públicos	40.464	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	808	-
Propriedade de investimento	-	-	72.340
Total do ativo	41.728	808	72.340

20. 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”.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

21. 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 Ernst Young Auditores Independentes S.S. 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.

22. SEGUROS (NÃO AUDITADO)

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; conseqüentemente, não foram analisadas pelos auditores independentes.

23. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a ela Relacionada do Fundo.

24. EVENTOS SUBSEQUENTES

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 20 de março de 2019 apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2019. 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.