

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Educacional

RBED11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

outubro22

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 13.873.457/0001-52

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo

Investimentos

GESTOR • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,70% a.a. sobre o

Valor de Mercado

(Min. Mensal R\$ 34.554,60, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 285.165.680,20 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 20/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 2.021.621

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 4

NÚMERO DE COTISTAS • 12.532

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O FII Rio Bravo Renda Educacional tem como objetivo realizar **investimentos com perspectiva de longo prazo em ativos imobiliários**, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, tal como a possibilidade de adquirir terrenos para a edificação, notadamente **destinados à atividade educacional**, tais como universidades, faculdades, escolas técnicas, bem como a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII).

Clique e acesse:

[REGULAMENTO DO FUNDO](#)

[CADASTRE-SE NO MAILING](#)

[CONHEÇA A RIO BRAVO](#)

ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para **(11) 3509-6600** ou clique no ícone para:



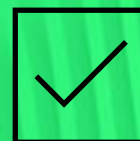
- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

Destaques



Contratos Atípicos

Contratos de longo prazo com multa de rescisão significativa proporcionando previsibilidade de receitas e de distribuição de rendimentos.



Risco de Crédito

Empresas com eficiência operacional e possibilidade de crescimento como inquilinos.



Localização

Localizações com grande fluxo de pessoas, com valorização da microrregião e com oferta de serviços e infraestrutura.

Principais Números

Ativos	8	ABL (m ²)	116.546	Inquilinos	2
Vacância	0%	Anos de Wault*	7,70	Patrimônio Líquido** (R\$ milhões)	285,17
Fechamento do mês (R\$)	133,29	Distribuição por cota (R\$)	1,23	Yield anualizado***	11,1%
Valor negociado****(R\$/m ²)	2.662	Volume médio negociado (R\$ mil)	61,65	Valor de mercado (R\$ milhões)	269,46

*Wault: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis;

**Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

***Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos* 12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

****Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FILs, dividido pela ABL.

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

Com o encerramento do mês, o Fundo apresentou resultado de R\$ 1,21/cota, influenciado pela entrada das novas cotas integralizadas no encerramento da 4ª emissão e ainda sem a influência dos aluguéis da nova aquisição, o ativo de São Bernardo, dado que o recebimento do primeiro aluguel se dará de forma *pro rata* a partir do mês de novembro.

De todo modo, o Fundo manteve a distribuição de resultados em R\$ 1,23/cota, resultado recorrente desde o último reajuste de contratos, realizado em agosto, e que deverá ser mantido até o encerramento do ano.

Com o resultado, o *dividend yield* anualizado no encerramento do mês foi de 11,1% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$133,29.

Encerramento da 4ª Emissão de Cotas

Em 25 de outubro foi encerrada a 4ª emissão do fundo, com a captação total de R\$ 47.552.984,63, o que representa um montante de 333.401 novas cotas subscritas.

Do montante, ao término do mês, 59.390 novas cotas foram devidamente integralizadas, de forma que as demais serão integralizadas conforme procedimento de chamadas de capital, que deverão ocorrer mensalmente até o mês de fevereiro/2023.

Os recursos captados representam 96,33% do total ofertado e serão utilizados para o pagamento da totalidade das parcelas da aquisição do ativo de São Bernardo do Campo, além de aumentar o caixa do fundo para as amortizações futuras da alavancagem do fundo, estando o caixa equalizado até o ano de 2024.

Para acessar o Comunicado ao Mercado de Encerramento da Oferta, [clique aqui](#).

Comentários do gestor

Aquisição Ativo São Bernardo do Campo

Ainda em outubro foi realizado o pagamento da primeira e segunda parcelas para aquisição do ativo localizado no município de São Bernardo do Campo - SP, com área bruta locável de 23.770,75 m², e locado para a Anhanguera Educacional.

O valor total da aquisição será de R\$ 74.496.442,64, com o pagamento sendo realizado da seguinte forma:

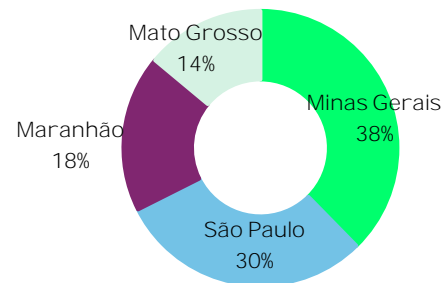
(i) R\$ 40.940.000, proveniente das disponibilidades do fundo, pago em 5 parcelas, com as duas primeiras parcelas quitadas em outubro, e as demais em valores iguais nos meses de novembro, dezembro e janeiro; e

(ii) R\$ 33.556.442,64 por meio da securitização de recebíveis imobiliários, em um CRI já emitido, a uma taxa de IPCA + 4,48% a.a..

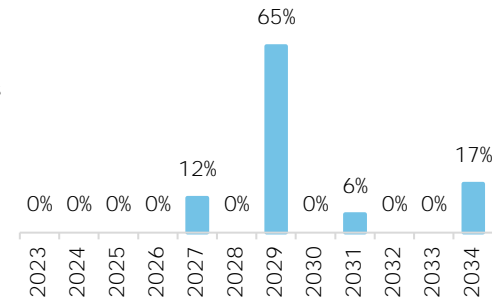
Com a conclusão da aquisição, o Fundo permanece com 100% dos contratos atípicos, com vencimentos entre 2027 e 2034. O Fundo amplia sua diversificação geográfica de 7 para 8 cidades, mantendo o longo prazo e atipicidade dos contratos de locação, e o Estado de São Paulo passa a ser o segundo mais representativo em receitas contratadas.

A aquisição é aderente à estratégia do Fundo de ampliar sua presença em regiões metropolitanas, ganhar mais exposição à região sudeste, com locatários com bom risco de crédito e baixo risco de inadimplência, em imóveis com preços alinhados ao praticado no mercado, além de aumentar a liquidez do Fundo no mercado secundário.

Localização (% receita contratada)



Cronograma de vencimentos (% receita contratada)



Para acessar o Fato Relevante da aquisição, [clique aqui](#).

Comentários do gestor

Aquisição do Ativo São Bernardo do Campo | Sobre o imóvel

Imóvel localizado na Av. Rudge Ramos, 1501, São Bernardo do Campo/SP.



Fachada Rod. Anchieta



Fachada Av. Rudge Ramos



Centro de fisioterapia



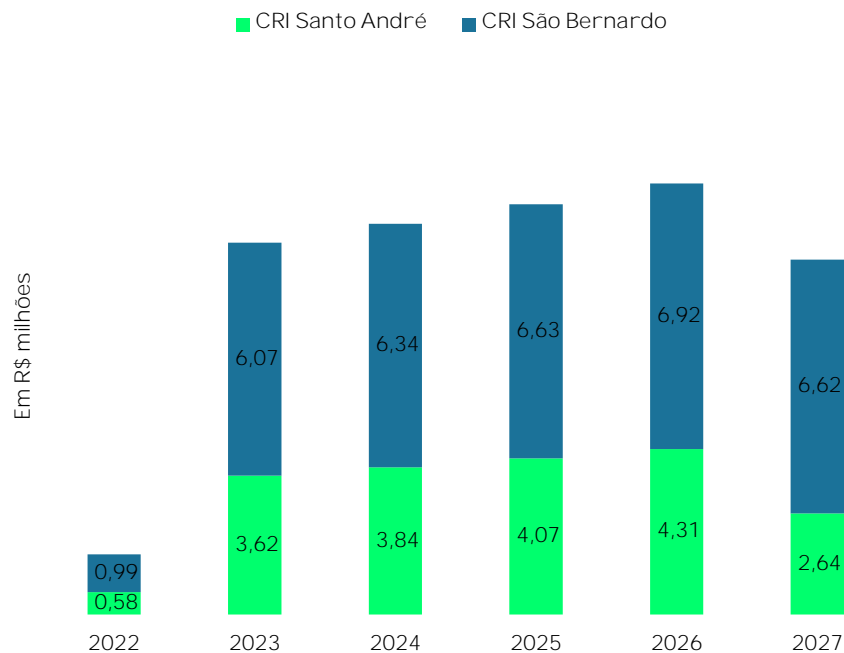
Centro de cirurgia veterinária



Laboratório de odontologia

Cronograma de amortização

Cronograma de Amortização Anual



O valor total de 2022 não considera os valores dos meses anteriores cujo pagamento já foi realizado. Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.

Vale ressaltar que o pagamento do principal não tem impacto no resultado do Fundo, uma vez que não transita na demonstração de resultado do Fundo, tendo um impacto apenas contábil e de caixa (disponibilidades). O pagamento dos juros impacta o resultado do Fundo, sendo que os juros mensais projetados têm representação baixa e saudável nas receitas recorrentes projetadas após o mesmo período.

Operações	Aquisições Imóvel Santo André (Abr/2021) e São Bernardo do Campo (Out/2022)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento da Alavancagem	Santo André: Julho/2027 SBC: Novembro/2027
Remuneração da Alavancagem	Santo André: IPCA + 6,00% a.a.; SBC: IPCA + 4,48% a.a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Garantia da Operação	Alienação Fiduciária do Imóvel
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 52,63 milhões (ref.: outubro/22)
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	15,82%

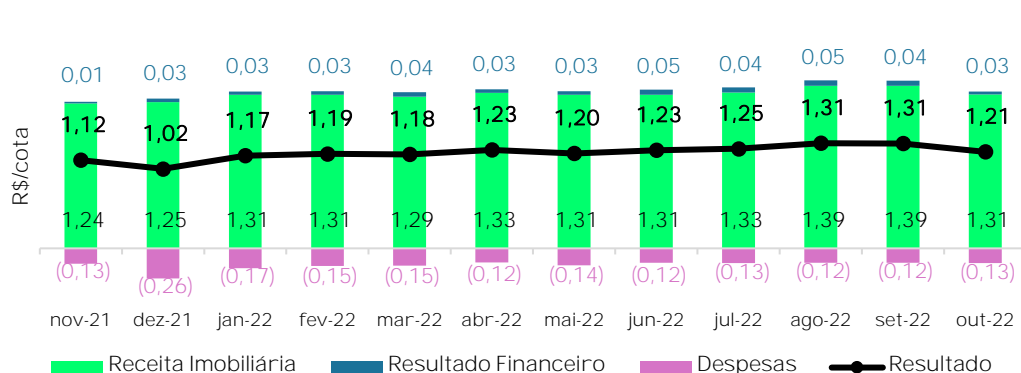
Resultados e distribuição

	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	2.650.546,17	2.646.864,32	2.689.430,93	2.805.729,19	2.805.729,19	2.805.729,19	11.106.618,50	26.990.969,32
Receita Financeira	58.283,62	92.673,63	87.516,45	92.510,56	88.138,93	57.582,83	325.748,77	739.364,32
Despesas	- 292.695,23	- 251.722,78	- 256.858,48	- 249.451,87	- 252.065,71	- 268.196,30	- 1.026.572,36	- 2.765.682,14
Taxa de administração e gestão	- 128.456,26	- 128.456,26	- 128.456,26	- 128.456,26	- 128.456,26	- 137.107,39	- 499.517,38	- 1.245.109,72
Despesas do CRI	- 90.176,59	- 88.950,10	- 98.007,87	- 96.624,17	- 95.233,65	- 93.836,38	- 383.702,07	- 941.330,60
Outras Despesas	- 73.813,67	- 42.706,09	- 40.452,77	- 37.271,81	- 28.552,37	- 96.826,53	- 203.103,48	- 638.992,39
Resultado	2.416.134,56	2.487.815,17	2.520.088,90	2.648.787,88	2.641.802,41	2.595.115,72	10.405.794,91	24.964.651,50
Rendimentos distribuídos	2.345.080,36	2.385.512,78	2.385.512,78	2.486.593,83	2.486.593,83	2.631.020,43	9.989.720,87	23.817.608,51
Resultado por cota	1,20	1,23	1,25	1,31	1,31	1,21	5,08	12,28
Rendimento por cota	1,16	1,18	1,18	1,23	1,23	1,23	4,87	11,71
Resultado Acumulado¹	0,04	0,05	0,07	0,08	0,08	0,02	0,21	0,57
Proporção Distribuída²	97%	96%	95%	94%	94%	101%	96%	95%

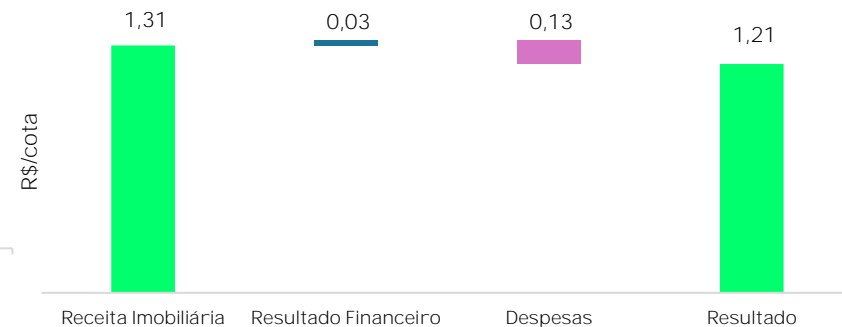
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultados nos Últimos 12 Meses



Composição do Resultado no Mês



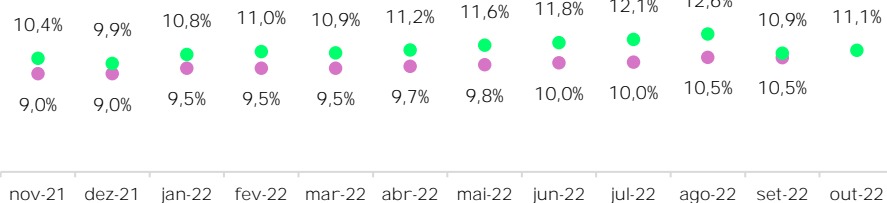


Resultados e distribuição

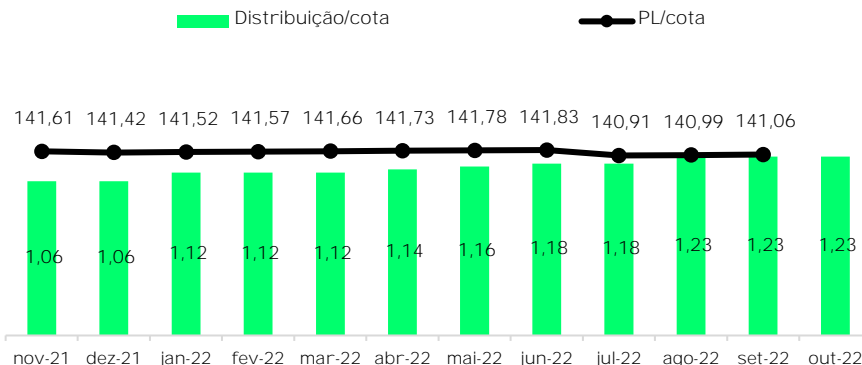
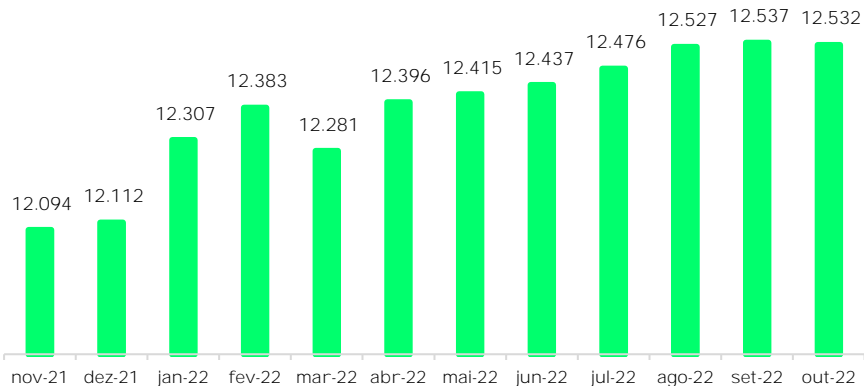
Dividend Yield

(Últimos 12 meses)

● Cota Patrimonial ● Cota Mercado



Número de cotistas



O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

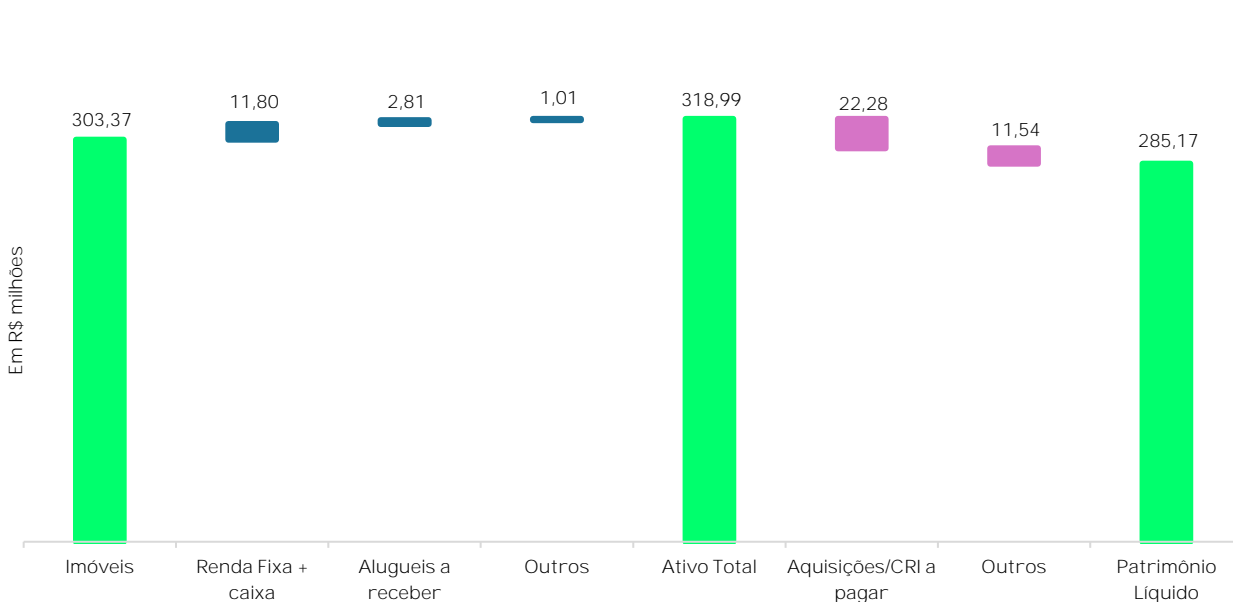
Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01
2021	1,01	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,06	1,06	1,06	1,06
2022	1,12	1,12	1,12	1,14	1,16	1,18	1,18	1,23	1,23	1,23	-	-
Δ	10,9%	8,7%	8,7%	10,7%	12,6%	14,6%	14,6%	19,4%	16,0%	16,0%	-	-

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido

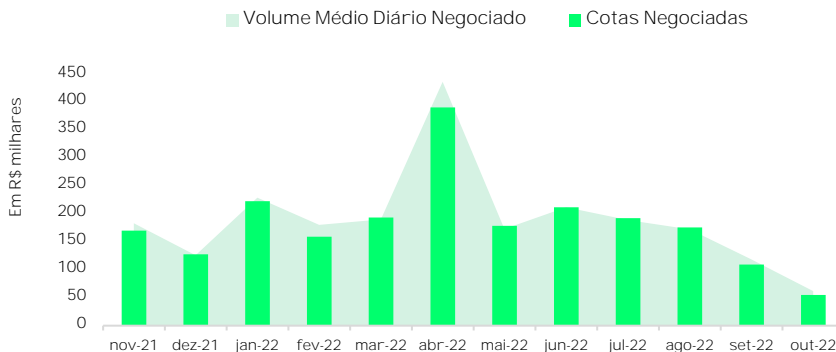


	Valores (R\$)
Ativo Total	318,99
Imóveis	303,37
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	11,80
Aluguéis a receber	2,81
Outros	1,01
Passivo Total	-33,82
Aquisições/CRI a pagar -	22,28
Outros -	11,54
Patrimônio Líquido	285,17
Número de cotas	2.021.621
Cota Patrimonial	141,06

Data-base: Setembro 2022

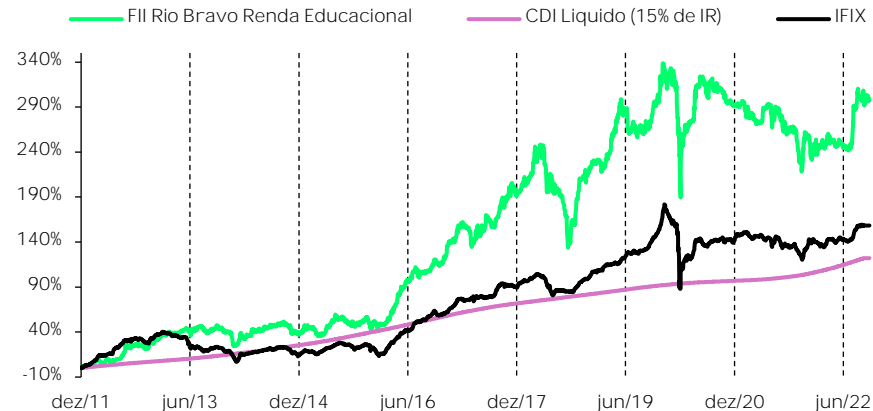
Desempenho da cota e volume

Liquidez

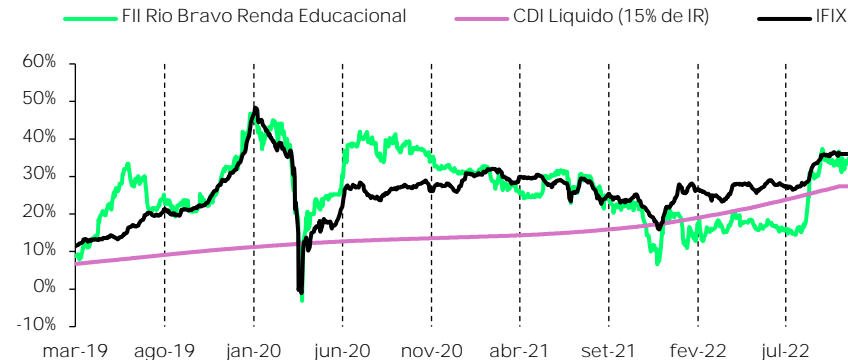


Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.294.604	R\$ 40.752.589	R\$ 58.301.542
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 61.648	R\$ 195.994	R\$ 186.122
Giro (% de cotas negociadas)	0,48%	16,59%	24,51%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	out/22	dez/21	jul/21
Valor da Cota	R\$ 133,29	R\$ 123,55	R\$ 145,23
Quantidade de Cotas	2.021.624	2.021.623	2.021.623
Valor de Mercado	R\$ 269.464.662	R\$ 259.333.542	R\$ 293.600.018



Rentabilidade Gestão Ativa (Março 2019)



Patrimônio do fundo

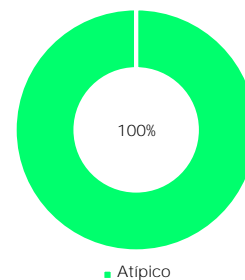
O patrimônio do Fundo é composto por 8 ativos educacionais localizados nas cidades de Santo André (SP), São Bernardo do Campo (SP), São Luís (MA), São Paulo (SP), Cuiabá (MT), Belo Horizonte, Betim e Ipatinga (MG). Dos quase 117.000 m² de ABL que o Fundo detém, 30% estão em São Paulo, 38% em Minas Gerais, 18% no Maranhão e 14% no Mato Grosso. Os imóveis são locados instituições de ensino do Grupo Cogna e Ânima Educação, com contratos atípicos, com previsão de vencimentos entre 2027 e 2031.

Imóvel	% de Receita	Vencimento	Mês de Reajuste	Indexador	WAULT ¹
Pitágoras Maranhão	18,5%	2029	Agosto	IPCA	7,70
UNIC Cuiabá	14,0%	2029	Agosto	IPCA	
Pitágoras Belo Horizonte	7,1%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Betim	24,3%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Ipatinga	6,3%	2031	Janeiro	IPCA	
Ananguera Santo André	12,0%	2027	Julho	IPCA	
Ânima Consolação	1,0%	2029	Outubro	INPC	
Ananguera São Bernardo do Campo	16,9%	2034 ²	Novembro	IPCA	

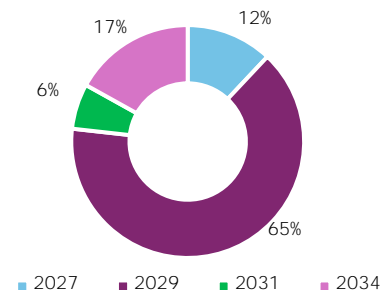
¹ WAULT: média ponderada do prazo dos contratos de locação que fazem parte do Fundo.

² Contrato típico a partir de 2027.

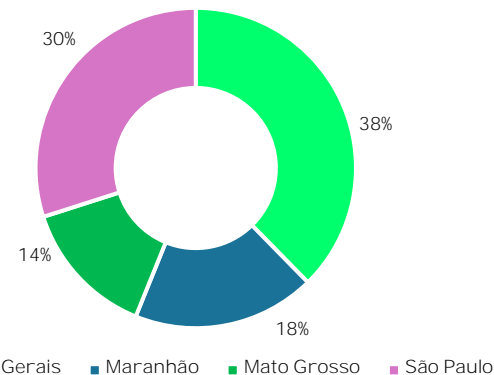
Tipo dos contratos



Vencimento dos contratos



Localização



Todos os gráficos consideram a % de Receita Contratada.

Portfólio do fundo



Maranhão

Ensino: Graduação e Pós Graduação

Localização: Avenida São Luís Rei de França, 32 – Bairro Turu – São Luis – MA

Área Bruta Locável: 24.286,83 m²

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

Principais cursos: Arquitetura, Biomedicina, Engenharias Civil, Elétrica e Mecânica, Farmácia, Nutrição e Medicina Veterinária;



Mato Grosso

Ensino: Graduação e Pós Graduação

Localização: Avenida Beira Rio, nº 3.001 – Jardim Europa - Cuiabá – MT

Área Bruta Locável: 15.659,20 m²

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

Principais cursos: Arquitetura, Agronomia, Biomedicina, Engenharias Ambiental, Civil, Computação, Produção, Software, Elétrica e Mecânica;

Portfólio do fundo



Campus Pitágoras
Timbiras Belo Horizonte

Minas Gerais

Ensino: Graduação, pós-graduação e extensão

Localização: Rua dos Timbiras, 1.375 - Funcionários - Belo Horizonte - MG

Área Bruta Locável: 5.940 m²

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

Principais cursos: Biomedicina, Enfermagem, Farmácia, Nutrição e Odontologia;



Campus Pitágoras Betim

Minas Gerais

Ensino: Graduação, pós-graduação e extensão

Localização: Avenida Juscelino Kubitschek, 247 - Centro - Betim - MG

Área Bruta Locável: 24.483 m²

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

Principais cursos: Arquitetura, Biomedicina, Enfermagem, Engenharias Civil, Controle e Automação, Fisioterapia, Gastronomia e Odontologia;



Campus Pitágoras
Ipatinga Horto



Campus Anhanguera
Santo André

Minas Gerais

Ensino: Graduação

Localização: Avenida Castelo Branco, 400 - Horto - Ipatinga - MG

Área Bruta Locável: 14.097 m²

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

Principais cursos: Agronomia, Arquitetura, Engenharias Civil, Computação, Minas, Produção, Elétrica e Mecânica, Fisioterapia, Veterinária e Nutrição;

São Paulo

Ensino: Graduação

Localização: Avenida Senador Fláquer, 456 – Santo André - SP

Área Construída: 7.722 m² + Estacionamento 631,35 m²

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

Principais cursos: Arquitetura, Automação Industrial, Biomedicina, Ciência Biológicas, Enfermagem, Engenharias Civil, Controle e Automação, Produção e Mecânica.

Portfólio do fundo



São Paulo

Ensino: Graduação, pós-graduação e extensão

Localização: Rua da Consolação, 2320 e 2322, São Paulo - SP

Área Bruta Locável: 587 m²

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

Principais cursos: Arquitetura, Biomedicina, Engenharia Civil, Engenharia Mecânica, Engenharia Ambiental, Engenharia Elétrica, Fisioterapia, Veterinária e Nutrição



São Paulo

Ensino: Graduação e pós-graduação

Localização: Avenida Rudge Ramos, 1501, São Bernardo do Campo - SP

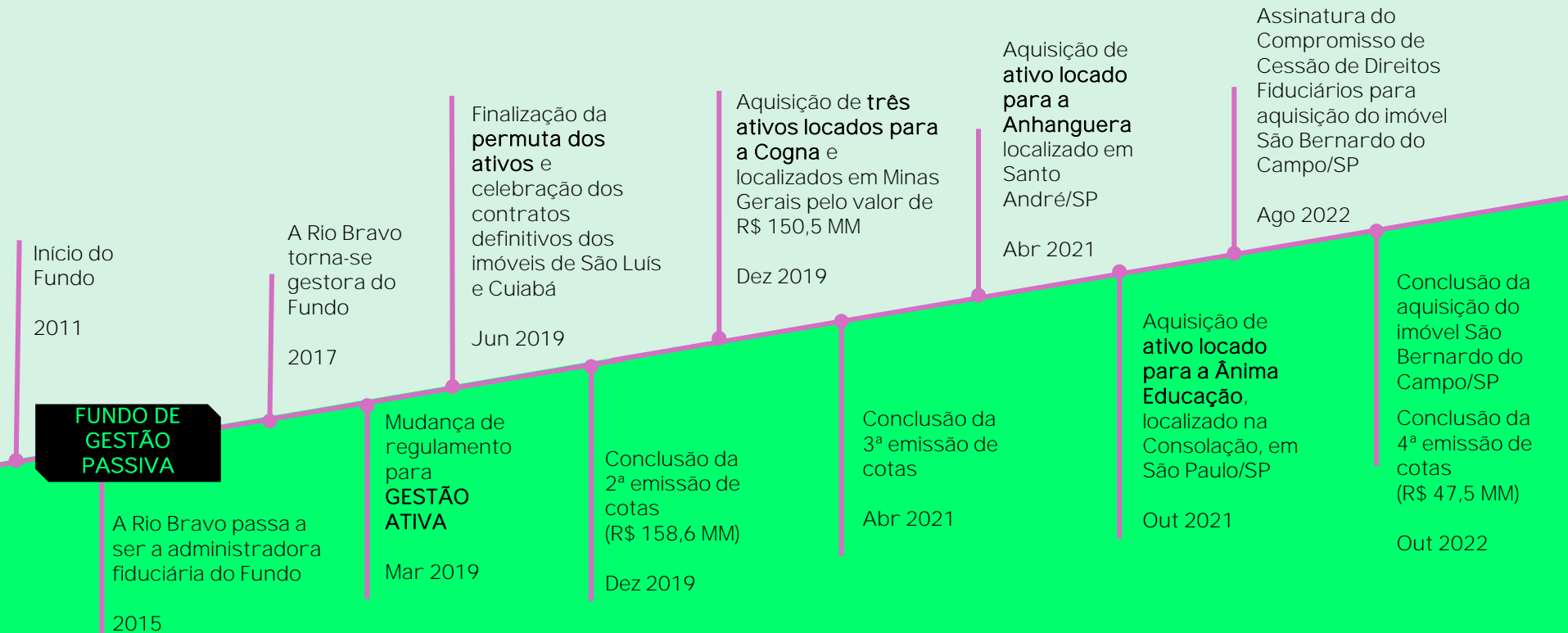
Área Bruta Locável: 23.771 m²

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato (atípico)

Ocupação: 100%

Principais cursos: Educação física, enfermagem, farmácia, biomedicina, odontologia, fisioterapia, radiologia, nutrição e veterinária.

Linha do Tempo



Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



28 de outubro de 2022
Webcast com a gestão

[Clique aqui](#) para acessar a gravação na íntegra.

[Clique aqui](#) para acessar a apresentação.



13 de setembro de 2022
Comunicado ao
Mercado

Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência da 4ª emissão de cotas.

[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.



29 de agosto de 2022
Comunicado ao
Mercado

Comunicado do Início do Direito de Preferência da 4ª emissão de cotas.

[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.

Como investir?



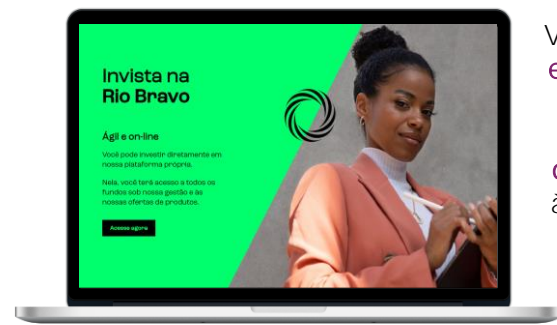
Via corretora:



Buscar no *Home Broker* da corretora pelo *ticker*:

RBED11

Invista conosco:



Você pode investir **diretamente** em nossa plataforma própria.

Nela, você terá acesso a **todos os fundos sob nossa gestão** e às nossas ofertas de produtos.

Para acessar, [clique aqui](#).



riobravo.com.br



Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 /ri@riobravo.com.br





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. · Este material tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos.

· Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. · A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. · Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. · Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. · As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. · A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.