

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Educacional

RBED11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

novembro22

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\$ 301.968.647,66 (ref. outubro)

INÍCIO DO FUNDO • 20/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 2.139.041

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 4

NÚMERO DE COTISTAS • 12.591

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 | ABL (m ²) | Inquilinos |
| 8 | 116.546 | 2 |
| Vacância | Anos de Wault* | Patrimônio Líquido** (R\$ milhões) |
| 0% | 7,61 | 301,97 |
| Fechamento do mês (R\$) | Distribuição por cota (R\$) | Yield anualizado*** |
| 124,32 | 1,23 | 11,87% |
| Valor negociado****(R\$/m ²) | Volume médio negociado (R\$ mil) | Valor de mercado (R\$ milhões) |
| 2.536 | 43,46 | 252,70 |

*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\$ 1,26/cota, influenciado pelo recebimento *pro rata* do aluguel do ativo de São Bernardo do Campo, adquirido no mês anterior. Para o mês de dezembro o Fundo já fará jus ao recebimento do aluguel integral.

Ainda em novembro o Fundo encerrou a primeira chamada de capital no âmbito da 4ª emissão de cotas, sendo integralizadas 56.915 novas cotas.

Com esses eventos e mantendo a estratégia do fundo em seguir com a distribuição próxima aos 95% do resultado caixa, o Fundo distribuiu dividendos de R\$ 1,23/cota, mantendo a distribuição do mês anterior.

Com o resultado, o *dividend yield* anualizado no encerramento do mês foi de 11,87% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$124,32.

1ª Chamada de Capital da 4ª Emissão de Cotas

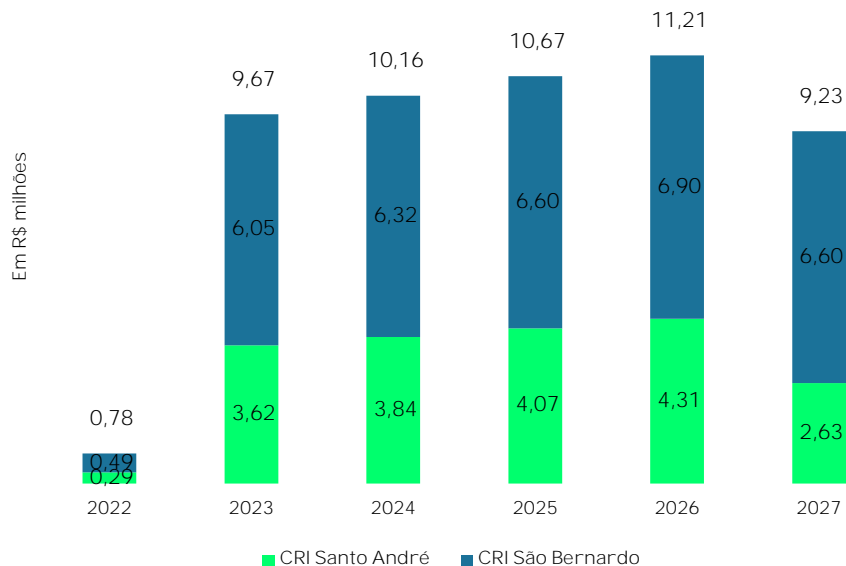
Em 25 de novembro foi liquidada a 1ª chamada de capital no âmbito da 4ª emissão de cotas do fundo, conforme divulgado em Fato Relevante Para acessar o documento, [clique aqui](#).

Por meio da 1ª chamada de capital, foram integralizadas 56.915 Cotas, perfazendo o valor total de R\$8.117.786,45, já considerando o Custo Unitário. Com a liquidação, os recursos obtidos foram utilizados para o pagamento da 3ª parcela de aquisição do ativo São Bernardo do Campo, de um total de 5 pagamentos.

A previsão do fundo é que ocorram mais três novas chamadas, nos meses de dezembro, janeiro e fevereiro.

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 | Santo André: R\$ 18,76 milhões SBC: R\$ 32,96 milhões (ref.: novembro/22) |
| Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido | 17,13% |

Resultados e distribuição

| | jun/22 | jul/22 | ago/22 | set/22 | out/22 | nov/22 | acumulado no 2º semestre | acumulado no ano |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|----------------------|
| Receita Imobiliária | 2.646.864,32 | 2.689.430,93 | 2.805.729,19 | 2.805.729,19 | 2.805.729,19 | 3.025.604,85 | 14.132.223,35 | 30.016.574,17 |
| Receita Financeira | 92.673,63 | 87.516,45 | 92.510,56 | 88.138,93 | 57.582,83 | 72.244,23 | 397.993,00 | 811.608,55 |
| Despesas | - 251.722,78 | - 256.858,48 | - 249.451,87 | - 252.065,71 | - 268.196,30 | - 330.537,92 | - 1.357.110,28 | - 3.096.220,06 |
| Taxa de administração e gestão | - 137.107,39 | - 137.107,39 | - 137.107,39 | - 137.107,39 | - 137.107,39 | - 138.028,55 | - 637.545,93 | - 1.383.138,27 |
| Despesas do CRI | - 88.950,10 | - 98.007,87 | - 96.624,17 | - 95.233,65 | - 93.836,38 | - 135.862,12 | - 519.564,19 | - 1.077.192,72 |
| Outras Despesas | - 42.706,09 | - 40.452,77 | - 37.271,81 | - 28.552,37 | - 96.826,53 | - 181.692,84 | - 384.796,32 | - 820.685,23 |
| Resultado | 2.487.815,17 | 2.520.088,90 | 2.648.787,88 | 2.641.802,41 | 2.595.115,72 | 2.767.311,16 | 13.173.106,07 | 27.731.962,66 |
| Rendimentos distribuídos | 2.385.512,78 | 2.385.512,78 | 2.486.593,83 | 2.486.593,83 | 2.631.020,43 | 2.701.025,88 | 12.690.746,75 | 26.518.634,39 |
| Resultado por cota | 1,23 | 1,25 | 1,31 | 1,31 | 1,21 | 1,26 | 6,34 | 13,54 |
| Rendimento por cota | 1,18 | 1,18 | 1,23 | 1,23 | 1,23 | 1,23 | 6,10 | 12,94 |
| Resultado Acumulado ¹ | 0,05 | 0,07 | 0,08 | 0,08 | 0,08 | 0,03 | 0,24 | 0,60 |
| Proporção Distribuída ² | 96% | 95% | 94% | 94% | 101% | 98% | 96% | 96% |

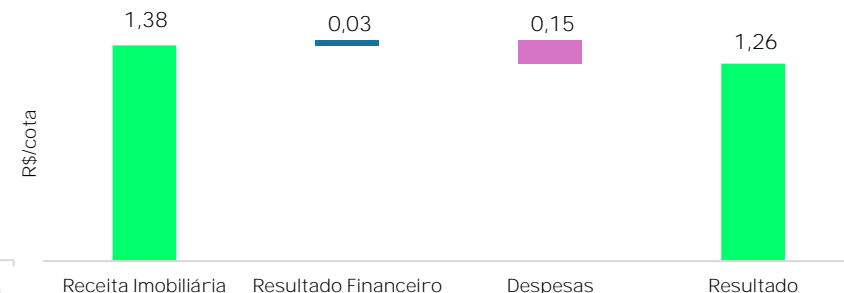
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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



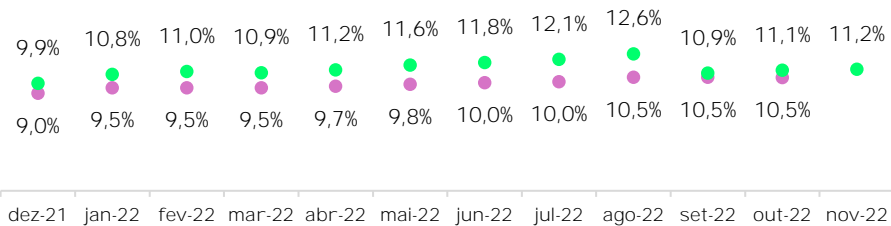


Resultados e distribuição

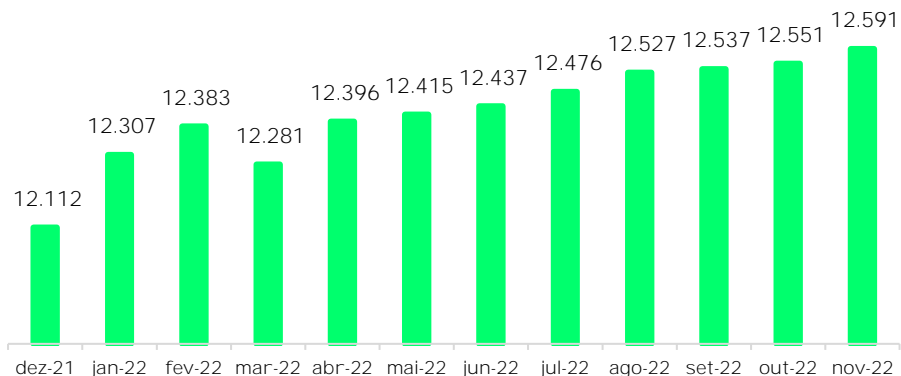
Dividend Yield

(Últimos 12 meses)

● Cota Patrimonial ● Cota Mercado

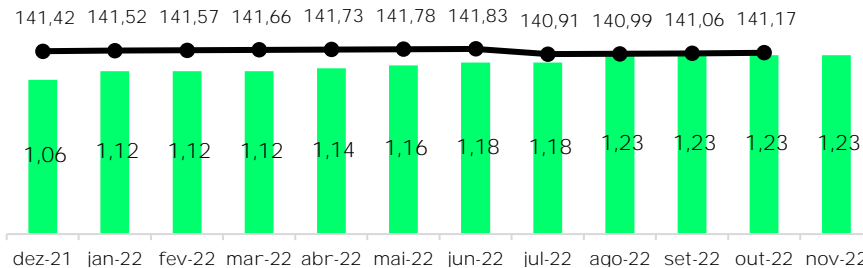


Número de cotistas



■ Distribuição/cota

● PL/cota



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.

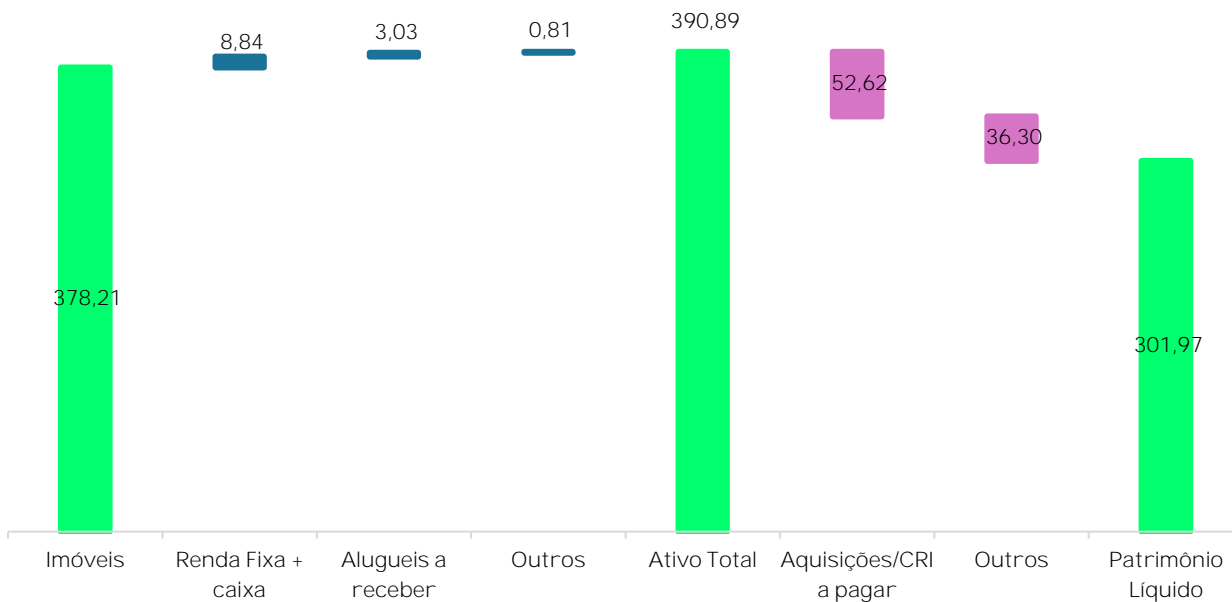
Histórico de Distribuição de Rendimentos

| 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 | 1,23 | |
| Δ | 10,9% | 8,7% | 8,7% | 10,7% | 12,6% | 14,6% | 14,6% | 19,4% | 16,0% | 16,0% | 16,0% | |

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



Valores (R\$)

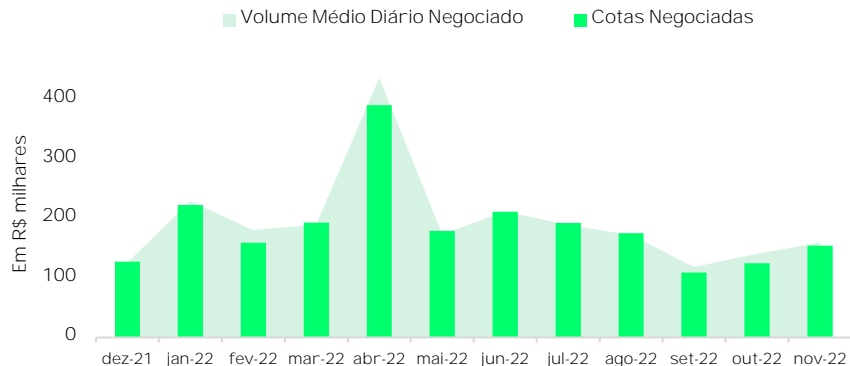
| | |
|---------------------------|---------------|
| Ativo Total | 390,89 |
| Imóveis | 378,21 |
| FIIs | - |
| Renda Fixa + Caixa | 8,84 |
| Aluguéis a receber | 3,03 |
| Outros | 0,81 |
| Passivo Total | -88,92 |
| Aquisições/CRI a pagar - | 52,62 |
| Outros - | 36,30 |
| Patrimônio Líquido | 301,97 |
| Número de cotas | 2.139.041 |
| Cota Patrimonial | 141,17 |

Data-base: Outubro 2022



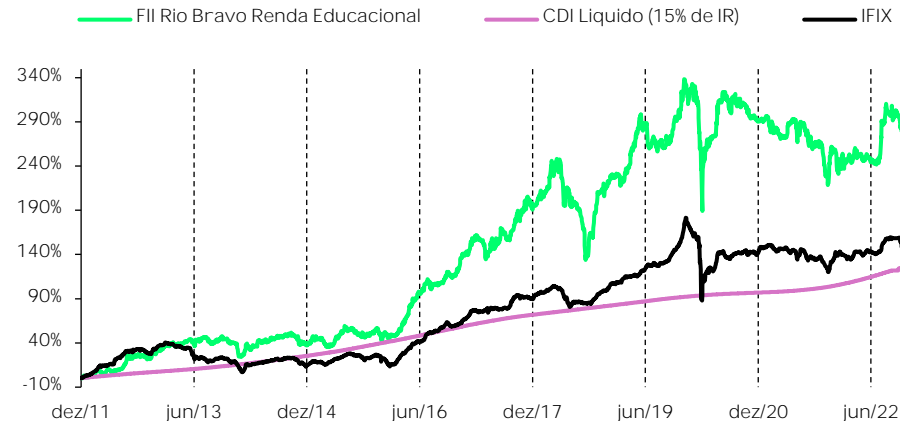
Desempenho da cota e volume

Liquidez

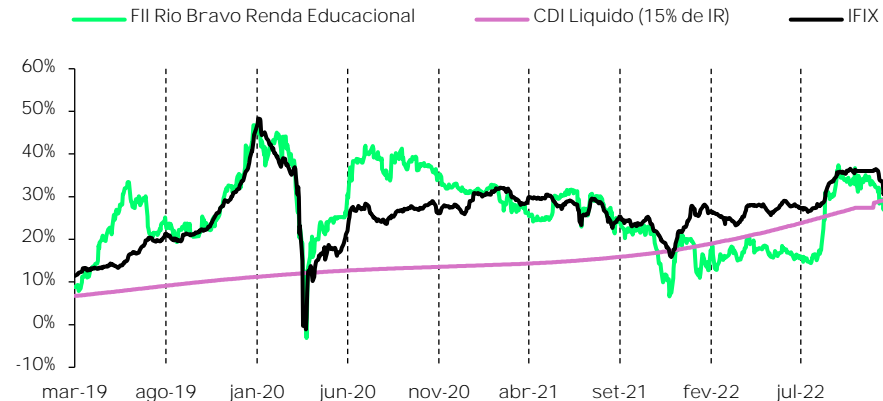


Volume

| | mês | YTD | 12 meses |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Volume Negociado | R\$ 956.224 | R\$ 43.369.143 | R\$ 60.918.097 |
| Volume Médio Diário Negociado | R\$ 43.465 | R\$ 189.315 | R\$ 182.147 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 0,38% | 17,59% | 25,51% |
| Presença em Pregões | 100% | 100% | 100% |
| | nov/22 | dez/21 | jul/21 |
| Valor da Cota | R\$ 125,00 | R\$ 123,55 | R\$ 145,23 |
| Quantidade de Cotas | 2.021.625 | 2.021.623 | 2.021.623 |
| Valor de Mercado | R\$ 252.702.625 | R\$ 259.333.542 | R\$ 293.600.018 |



Rentabilidade Gestão Ativa (Março 2019)



Patrimônio do fundo

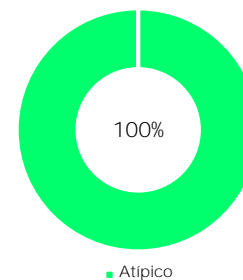
O patrimônio do Fundo é composto por 8 ativos educacionais localizados nas cidades de Santo André (SP), São Bernardo do Campo (SP), São Luís (MA), São Paulo (SP), Cuiabá (MT), Belo Horizonte, Betim e Ipatinga (MG). Dos quase 117.000 m² de ABL que o Fundo detém, 27% estão em São Paulo, 38% em Minas Gerais, 21% 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 | 7,61 |
| 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 | |
| Anhanguera Santo André | 12,0% | 2027 | Julho | IPCA | |
| Ânima Consolação | 1,0% | 2029 | Outubro | INPC | |
| Anhanguera São Bernardo do Campo | 16,9% | 2034 ² | Novembro | IPCA | |

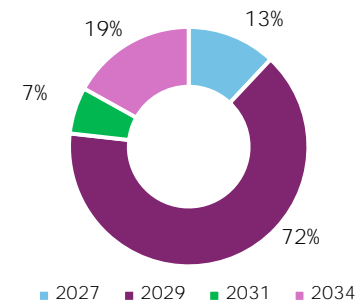
¹ WAULT: média ponderada do prazo dos contratos de locação que fazem parte do Fundo.

² Contrato típico a partir de 2027.

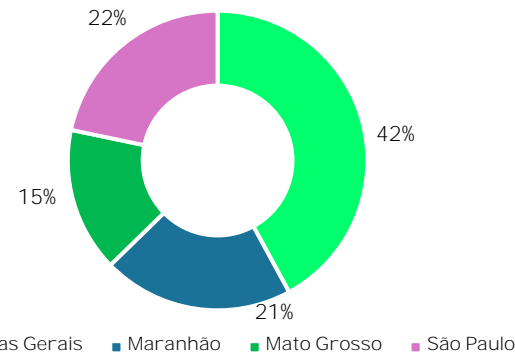
Tipo dos contratos



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;

Portfólio do fundo



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

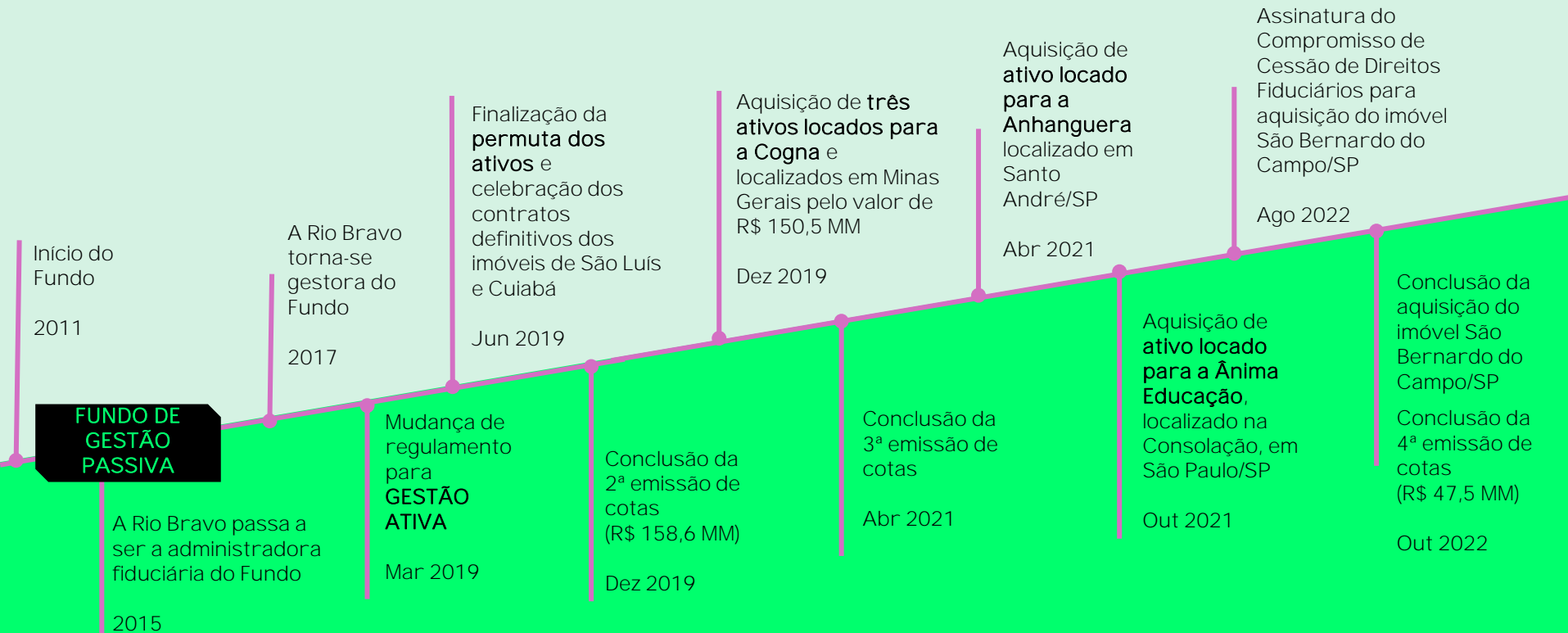
Área Bruta Locável: 23.771 m²

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



18 de novembro de 2022
Fato Relevante

Primeira chamada de capital da 4ª
Emissão de Cotas.

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



28 de outubro de 2022
Webcast com a gestão

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

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



21 de outubro de 2022
Fato Relevante

Pagamento da primeira parcela da
aquisição do ativo São Bernardo
do Campo.

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

Como investir?



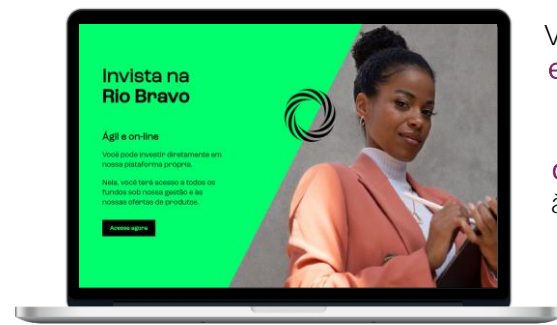
Via corretora:



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

RBD11

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.