

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Educacional

RBED11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

fevereiro23

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\$ 333.340.143,36 (ref. janeiro)

INÍCIO DO FUNDO • 20/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 2.332.404

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 4

NÚMERO DE COTISTAS • 12.816

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:



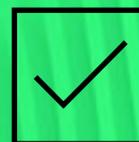
- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

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	7	ABL (m ²)	102.449	Inquilinos	2
Vacância	0%	Anos de Wault*	7,30	Patrimônio Líquido** (R\$ milhões)	333,34
Fechamento do mês (R\$)	122,44	Distribuição por cota (R\$)	1,26	Yield anualizado***	12,3%
Valor negociado****(R\$/m ²)	3.049	Volume médio negociado (R\$ mil)	136,15	Valor de mercado (R\$ milhões)	285,58

*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.

Informe de Rendimentos

Os informes de rendimentos (IR) foram enviados aos investidores até o dia 28 de fevereiro de 2023 de forma física e digital, como detalhado abaixo.

Atendimento Digital

Para acessar o IR, basta entrar no autoatendimento digital da Rio Bravo.

Falar no WhatsApp

Também é possível enviar uma mensagem pelo **chatbot** do nosso website, localizado no canto inferior da tela.

O e-mail informe@riobravo.com.br também está disponível para receber as demandas dos investidores que desejam acessar seu extrato de IR.

Passo a passo para acesso à plataforma digital da Rio Bravo:

- 01 Clique [no link](#) e faça o seu login;
- 02 Caso seja o seu primeiro acesso, na tela de login clique em “**Primeiro Acesso**”;
- 03 Preencha seus dados pessoais; Selecione o melhor canal para receber o código de autenticação;
- 04 Digite o código de autenticação recebido;
- 05 Defina a sua senha e salve-a. Esta senha será importante para acessos futuros aos seus documentos;
- 06 Acesso criado! Você já pode acessar o Portal de Documentos da Rio Bravo Investimentos.

IMPORTANTE: A Via Digital é enviada considerando o endereço de e-mail cadastrado junto à B3, por meio das corretoras e agentes de custódia, e junto ao agente escriturador. É de extrema importância que os Cotistas mantenham os dados cadastrais atualizados.

Os investidores que não possuem e-mail disponível na base fornecida pela B3 receberão apenas a via física do IR. O prazo para recebimento pode variar conforme operação dos Correios.

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

No mês de fevereiro o fundo obteve resultado operacional bruto de R\$ 1,29/cota, o que representa um montante de cerca de R\$ 3,270 milhões no mês. O resultado foi R\$ 0,13 centavos menor que o registrado no mês anterior, influenciado pelo fato de que a totalidade do aluguel referente ao imóvel “**Pitágoras Ipatinga**” passou a ser 100% do comprador do ativo, conforme compromisso de compra e venda assinado entre as partes e divulgado nos Fatos Relevantes sobre a transação.

Ainda como influência da transação, o Fundo vem apresentando resultados financeiros superiores às médias recentes dado o aumento do caixa após o recebimento da primeira parcela da venda.

Mesmo com a redução do resultado, foi mantida a distribuição de R\$ 1,26/cota sendo tal valor estimado a se manter linear durante o primeiro semestre de 2023, com a distribuição do ganho de capital da operação de Ipatinga sendo auferido no segundo semestre do ano.

Com o resultado, o *dividend yield* anualizado no encerramento do mês foi de 12,3% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$122,44.

4ª Chamada de Capital e Aquisição Ativo SBC

Em fevereiro foi liquidada a 4ª chamada de capital no âmbito da 4ª emissão de cotas do fundo, conforme divulgado em Fato Relevante que pode ser acessado [neste link](#).

Por meio dessa chamada de capital, foram integralizadas 22.618 (vinte e duas mil, seiscentos e dezoito) cotas, perfazendo o valor total de R\$3.226.005,34, já considerando o custo unitário. Com a liquidação, os recursos obtidos serão utilizados para a composição do caixa de curto prazo do fundo, uma vez que todas as parcelas de aquisição do ativo São Bernardo do Campo já foram efetivamente quitadas.

Com base nas cotas subscritas na oferta, será realizada ainda a última chamada de capital, no mês de março, onde será concluída a captação por meio da integralização de mais 22.618 novas cotas

Cronograma de amortização

Cronograma de Amortização Anual



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\$ 18,01 milhões SBC: R\$ 31,91 milhões (ref.: fevereiro/23)
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	14,98%

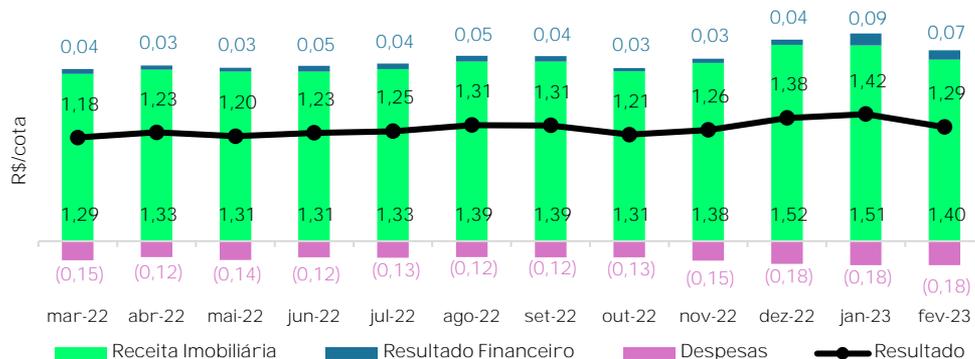
Resultados e distribuição

	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	2.805.729,19	2.805.729,19	3.025.604,85	3.420.978,17	3.496.030,47	3.270.552,00	6.766.582,47	6.766.582,47
Receita de Locação	2.805.729,19	2.805.729,19	3.025.604,85	3.420.978,17	3.496.030,47	3.270.552,00	6.766.582,47	6.766.582,47
Receita de Vendas de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	88.138,93	57.582,83	72.244,23	88.585,80	212.582,88	169.497,73	382.080,61	382.080,61
Despesas	252.065,71	268.196,30	330.537,92	397.273,35	426.221,10	431.140,49	857.361,59	857.361,59
Taxa de administração e gestão	130.883,46	130.883,46	130.883,46	130.883,46	130.883,46	134.915,26	265.798,72	265.798,72
Despesas do CRI	95.233,65	93.836,38	135.862,12	211.640,45	208.407,92	205.183,71	413.591,63	413.591,63
Outras Despesas	28.552,37	96.826,53	181.692,84	49.406,87	86.929,72	91.041,52	177.971,24	177.971,24
Resultado	2.641.802,41	2.595.115,72	2.767.311,16	3.112.290,62	3.282.392,25	3.008.909,24	6.291.301,49	6.291.301,49
Rendimentos distribuídos	2.486.593,83	2.631.020,43	2.701.025,88	2.838.617,46	2.910.330,36	2.938.829,04	5.849.159,40	5.849.159,40
Resultado por cota	1,31	1,21	1,26	1,38	1,42	1,29	2,71	2,71
Rendimento por cota	1,23	1,23	1,23	1,26	1,26	1,26	2,52	2,52
Resultado Acumulado¹	0,08	0,02	0,03	0,12	0,16	0,03	0,19	0,19
Proporção Distribuída²	94%	101%	98%	91%	89%	98%	93%	93%

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

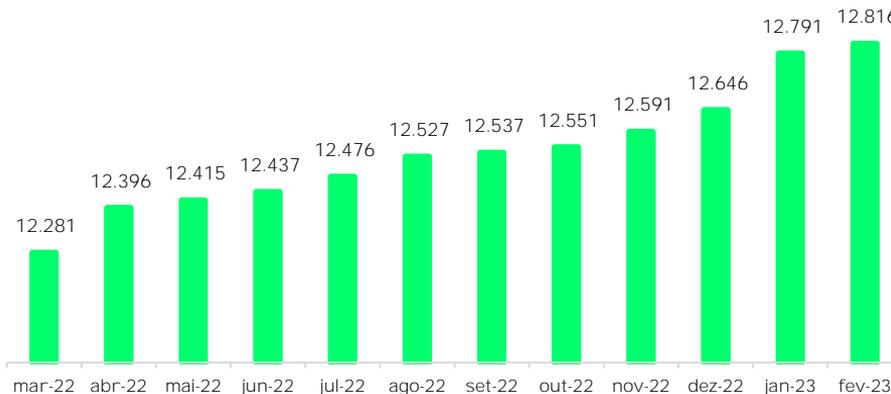
Dividend Yield

(Últimos 12 meses)

● Cota Patrimonial ● Cota Mercado

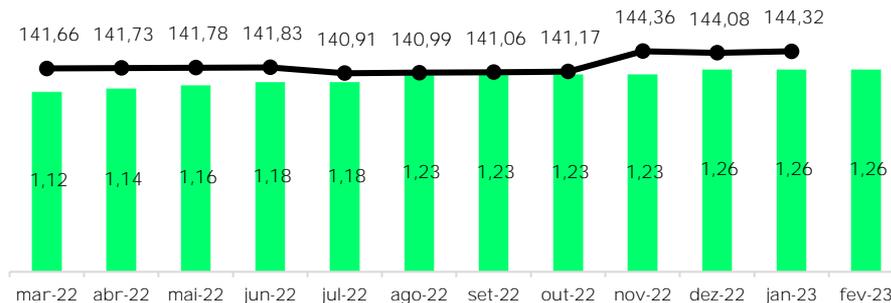


Número de cotistas



■ 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.

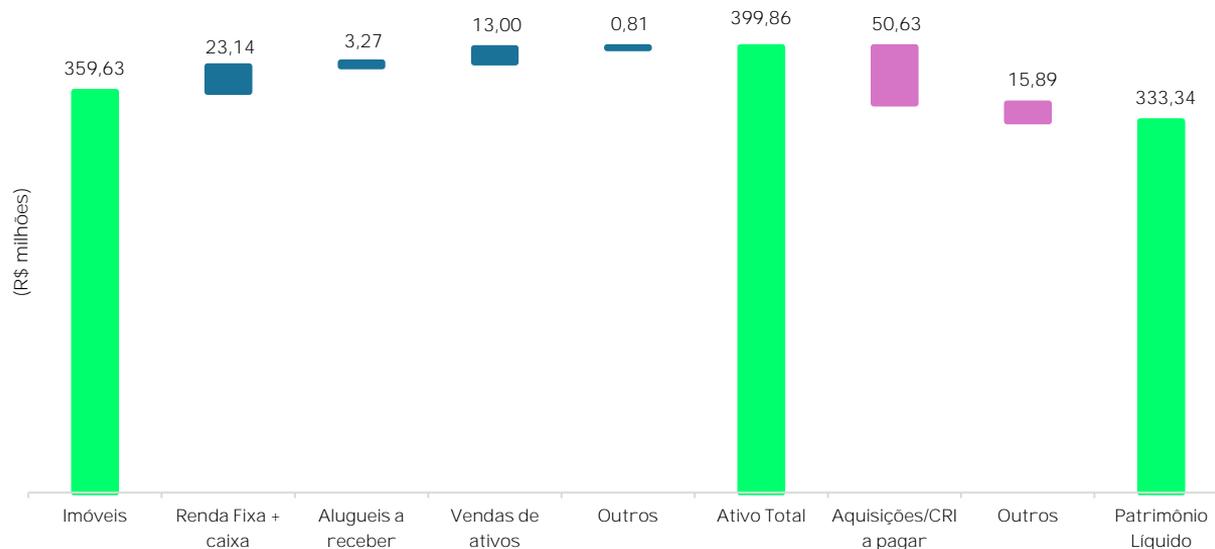
Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	1,26
2023	1,26	1,26										
Δ	12,5%	12,5%										

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



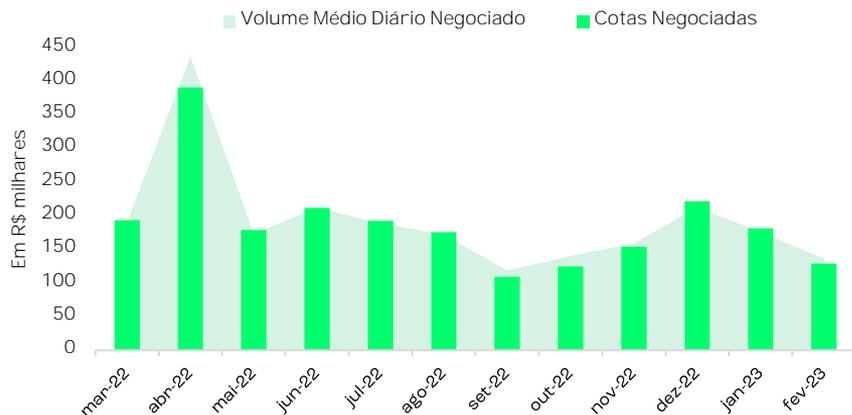
Valores (R\$)

Ativo Total	399,86
Imóveis	359,63
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	23,14
Aluguéis a receber	3,27
Vendas de imóveis	13,00
Outros	0,81
Passivo Total	-66,52
Aquisições/CRI a pagar -	50,63
Outros -	15,89
Patrimônio Líquido	333,34
Número de cotas	2.309.786
Cota Patrimonial	144,32

Data-base: Janeiro 2023

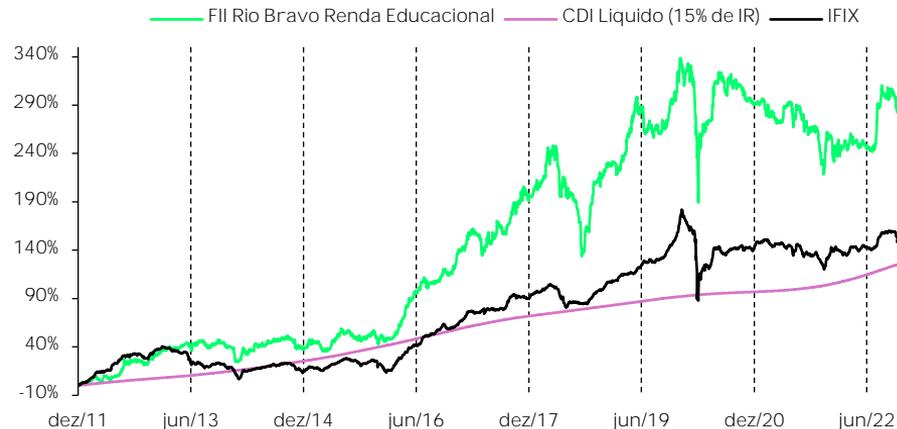
Desempenho da cota e volume

Liquidez

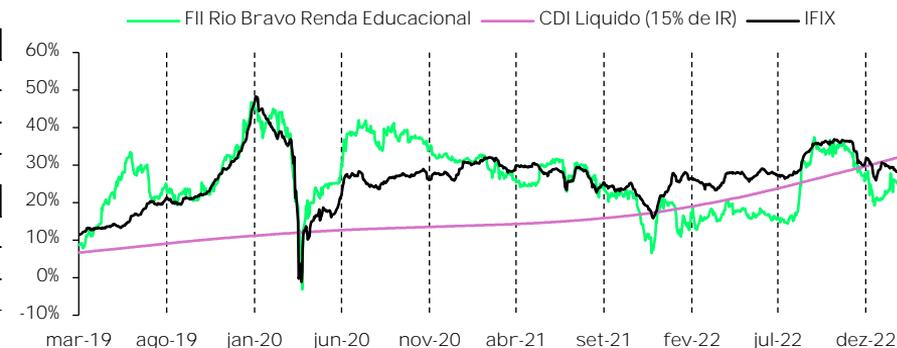


Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.723.060	R\$ 6.586.116	R\$ 57.174.007
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 136.153	R\$ 155.873	R\$ 159.234
Giro (% de cotas negociadas)	0,98%	2,38%	8,91%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	fev/23	dez/22	fev/22
Valor da Cota	R\$ 122,44	R\$ 122,90	R\$ 122,00
Quantidade de Cotas	2.332.404	2.252.871	2.021.621
Valor de Mercado	R\$ 285.579.546	R\$ 265.162.917	R\$ 246.637.762



Rentabilidade Gestão Ativa (Março 2019)





Patrimônio do fundo

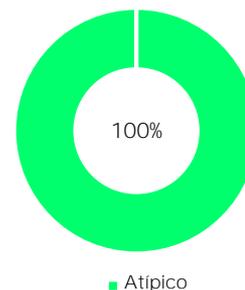
O patrimônio do Fundo é composto por 7 ativos educacionais localizados nas cidades de Santo André (SP), São Bernardo do Campo (SP), São Paulo (SP), São Luís (MA), Cuiabá (MT), Belo Horizonte e Betim. Dos quase 103.000 m² de ABL que o Fundo detém, 32% estão em São Paulo, 34% em Minas Gerais, 19% no Maranhão e 15% 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 2034.

Imóvel	% de Receita	Vencimento	Mês de Reajuste	Indexador	WAULT ¹
Pitágoras Maranhão	19,1%	2029	Agosto	IPCA	7,30
UNIC Cuiabá	14,4%	2029	Agosto	IPCA	
Pitágoras Belo Horizonte	7,7%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Betim	26,6%	2029	Janeiro	IPCA	
Anhanguera Santo André	12,4%	2027	Julho	IPCA	
Ânima Consolação	1,1%	2029	Outubro	INPC	
Anhanguera São Bernardo do Campo	18,7%	2034 ²	Novembro	IPCA	

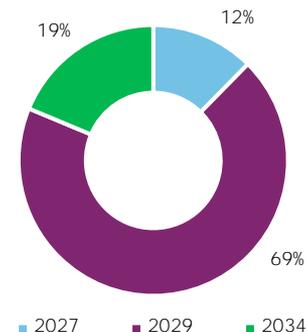
¹ **WAULT**: média ponderada do prazo dos contratos de locação que fazem parte do Fundo.

² Contrato típico a partir de 2027.

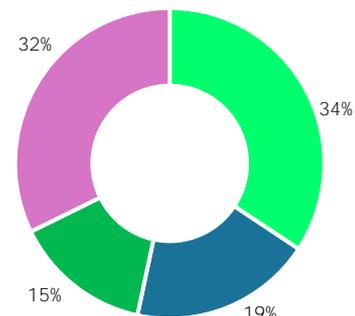
Tipo dos contratos



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 São Judas -
Consolação


 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

Prazo: vencimento em outubro de 2034 sendo i) contrato atípico até novembro de 2027; e ii) típico até o prazo final, com multa de rescisão antecipada de 40% dos aluguéis a vencer

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.



Anhanguera São
Bernardo do Campo



📍 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.

Linha do Tempo



Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



17 de fevereiro de 2023
Fato Relevante

4ª Chamada de Capital no âmbito
da 4ª Emissão de Cotas.

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



24 de janeiro de 2023
Webcast 4T 2022

Webcast do 4º trimestre de 2022.

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

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



19 de janeiro de 2023
Fato Relevante

3ª Chamada de Capital no âmbito
da 4ª Emissão de Cotas.

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

Como investir?



Via corretora:



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

RBED11

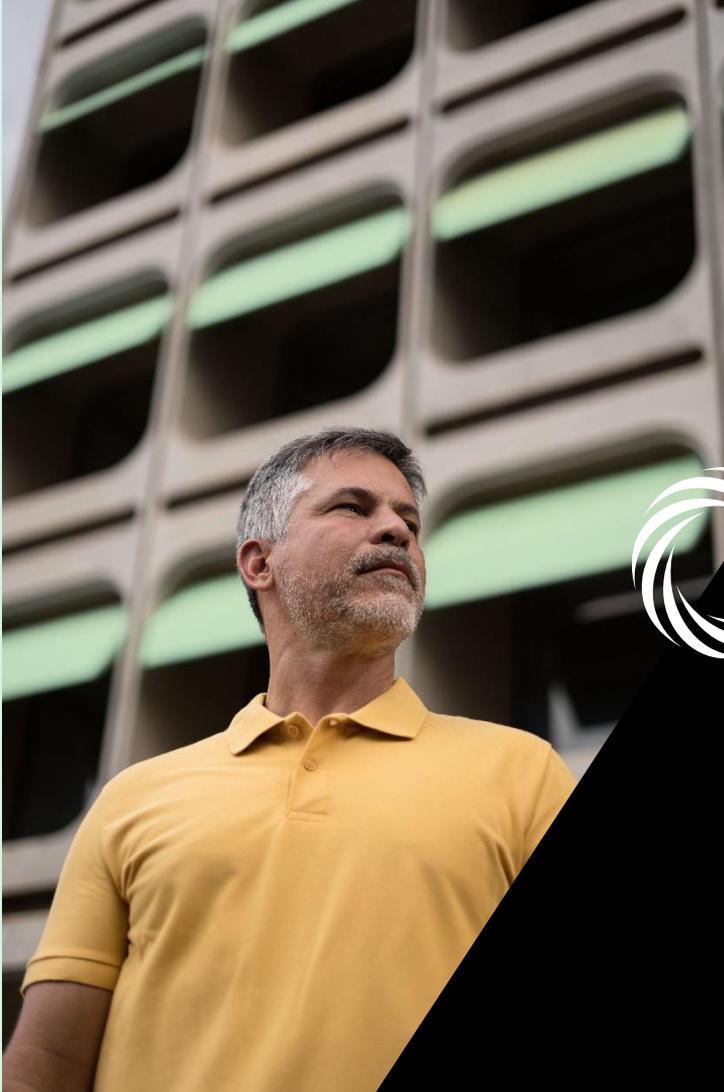
Invista conosco:



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.