

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Educacional

RBED11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

julho23

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\$ 340.399.659,17 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 20/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 2.355.022

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 4

NÚMERO DE COTISTAS • 12.956

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*	6,88	Patrimônio Líquido** (R\$ milhões)	340,40
Fechamento do mês (R\$)	137,53	Distribuição por cota (R\$)	1,43	Yield anualizado***	12,5%
Valor negociado****(R\$/m ²)	3.428	Volume médio negociado (R\$ mil)	289,89	Valor de mercado (R\$ milhões)	323,89

*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

No mês de julho, o Fundo apresentou resultado total de cerca de R\$ 5,994 milhões, o que representa um montante unitário de R\$ 2,55/cota.

O valor foi influenciado positivamente pelo recebimento da segunda e última parcela da alienação do imóvel de Ipatinga, e consequente distribuição do lucro da operação, sendo também contabilizado no mês o pagamento das despesas financeiras relacionadas ao pagamento das últimas retenções junto ao Grupo Cogna. Maiores informações sobre os valores no decorrer do presente relatório.

Em relação à distribuição dos rendimentos, a equipe de gestão buscará linearizar os valores para o decorrer de todo o segundo semestre de 2023 e, dessa forma, o fundo divulgou o montante de R\$ 1,43/cota.

O rendimento divulgado representa um acréscimo de R\$ 0,17/cota em relação à média do valor distribuído no 1º semestre do ano e um *dividend yield* anualizado de 12,5% ao considerarmos o valor da cota no fechamento do mês de julho, em R\$ 137,53.

Pagamento de Retenção de valores ao Grupo Cogna

Ainda no mês de julho, foi realizado o último pagamento às empresas do Grupo Cogna da retenção de valores referentes às aquisições dos imóveis Betim, Belo Horizonte, Ipatinga e Cuiabá/MT, em decorrência do cumprimento das condições contratualmente estabelecidas para a regularização dos Imóveis e/ou a realização de determinadas obras. A retenção realizada foi acordada para fornecer ao Fundo mais segurança nas transações, uma vez que dava alinhamento de interesse diante da obrigação da Cogna regularizar os Imóveis em contrapartida ao recebimento dos valores retidos em cada transação.

O valor total da retenção foi de R\$ 8.295.360,00, dos quais i) a primeira parcela, de R\$ 5.090.826,00, foi liquidada em junho, e ii) a segunda parcela, de R\$ 3.204.534,00, devidamente quitada em 03/07/2023. O pagamento da segunda parcela resultou na contabilização da despesa referente ao reajuste inflacionário no valor de R\$ 347.568,62, valor já considerado pelo time de gestão na projeção dos resultados a serem distribuídos no semestre.

Maiores informações sobre a operação podem ser encontradas no Fato Relevante, disponível [neste link](#).

Comentários do gestor

Conclusão da Alienação do Imóvel Ipatinga

Em julho, o Fundo recebeu o pagamento da segunda parcela da alienação do imóvel de Ipatinga, resultando assim na conclusão do negócio que, após o reajuste da parcela por IPCA, teve seu valor de venda bruto definido em R\$ 23.466.900,20, valor 12,6% acima do laudo de avaliação do ativo.

A operação foi assinada em dezembro de 2022.

Com o reajuste da parcela e pagamento das comissões do negócio que serão efetuadas no próximo mês, a alienação irá gerar um ganho de capital na ordem de R\$ 2,4 milhões e uma taxa interna de retorno (TIR) de 14,07% a.a. para os investidores do Fundo.

Maiores informações sobre a operação podem ser encontradas no Fato Relevante, disponível [neste link](#).

Consulta Formal 02/2023 – Sumário das Decisões

Em 31 de julho de 2023 foi encerrada e divulgado o resultado da Consulta Formal nº 02/2023, de modo que 81,69% dos cotistas considerados presentes e aptos a votar, representando 25,01% do total das cotas emitidas, deliberaram por aprovar a instituição, a título de taxa de performance devida à Gestora, de 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total de cotas integralizadas do Fundo e do que exceder a taxa de IPCA + 8,50% a.a..

O valor passa a ser calculado *pro-rata temporis*, provisionado mensalmente e considerando o período final de cada apuração sempre o último dia útil dos meses de junho e dezembro, tendo como cota-base, em 30 de junho de 2023, o valor equivalente a R\$ 187,47.

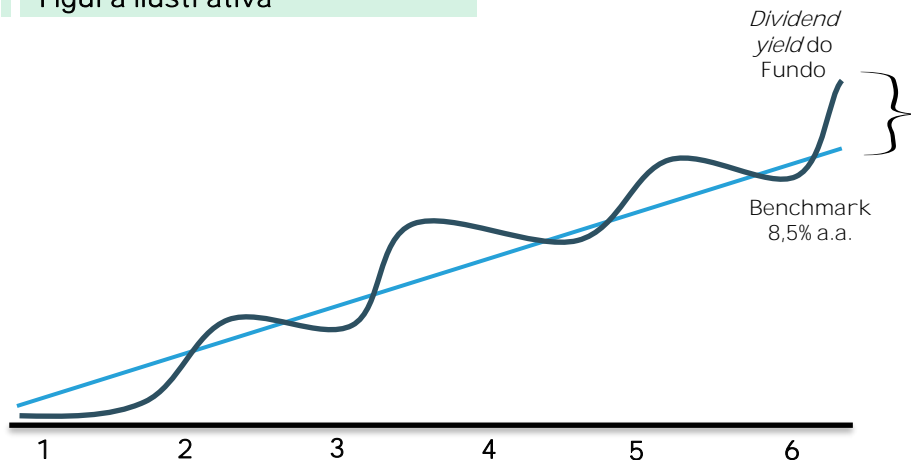
Maiores informações sobre os resultados da Consulta Formal podem ser encontradas no sumário das decisões, disponível [neste link](#).

Comentários do gestor

Consulta Formal 02/2023 – O Fundo após a aprovação da matéria (ii)

A Taxa de Performance será de 20% da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo do que exceder 8,50% ao ano (“Benchmark”), atualizado pelo IPCA.

Figura Ilustrativa



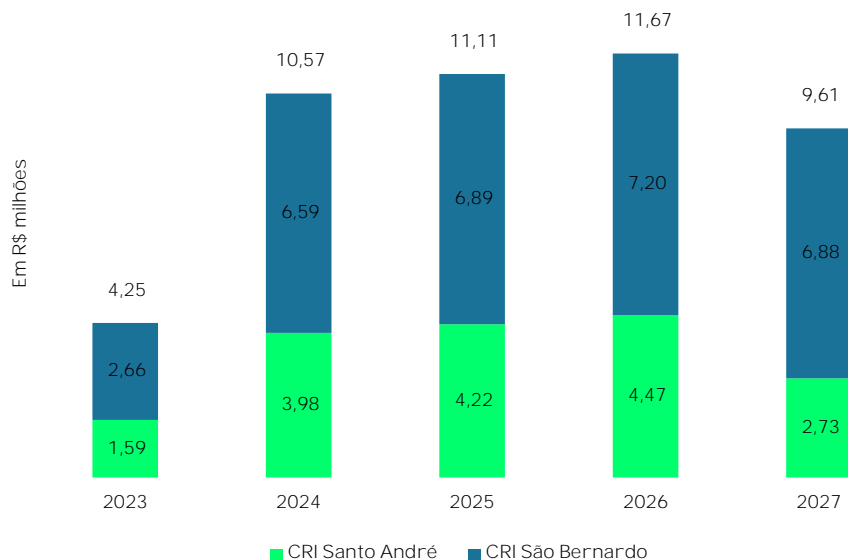
A gestora fará jus à taxa de performance apenas quando a distribuição de rendimentos estiver acima de um retorno acumulado de IPCA + 8,5% a.a., ponderado para cada emissão, desde o início do fundo.

Sobre o *dividend yield*

O *dividend yield* ponderado do Fundo até o fechamento do 1S2023 é de cerca de 8,1% a.a., portanto, o Fundo não parte “na largada” acima do *benchmark* e há um comprometimento da gestora para buscar melhores resultados para o Fundo no longo prazo, acima de um *benchmark* que é agressivo e maior em comparação a Fundos pares no mercado.

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\$ 16,99 milhões SBC: R\$ 30,23 milhões (ref.: junho/23)
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	13,87%

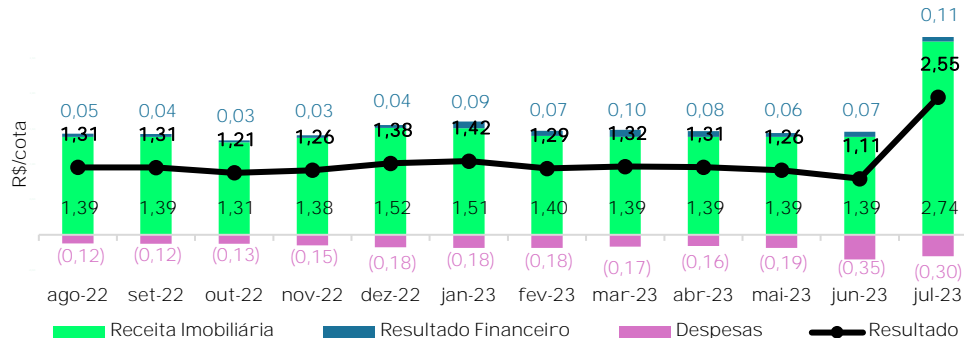
Resultados e distribuição

	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	3.270.552,00	3.270.552,00	3.270.552,00	3.270.552,00	3.270.552,12	6.453.781,33	6.453.781,33	26.302.571,92
Receita de Locação	3.270.552,00	3.270.552,00	3.270.552,00	3.270.552,00	3.270.552,12	3.286.508,73	3.286.508,73	23.135.299,32
Receita de Vendas de Imóveis	-	-	-	-	-	3.167.272,60	3.167.272,60	3.167.272,60
Receita Financeira	169.497,73	239.055,13	194.047,92	134.418,40	167.937,81	250.191,81	250.191,81	1.367.731,68
Despesas	- 431.140,49	- 392.792,27	- 372.890,83	- 437.282,94	- 826.748,06	- 709.958,90	- 709.958,90	- 3.597.034,59
Taxa de administração e gestão	- 151.657,14	- 151.657,14	- 151.657,14	- 151.657,14	- 151.657,14	- 155.604,25	- 155.604,25	- 986.221,28
Despesas do CRI	- 205.183,71	- 201.925,59	- 198.689,28	- 195.390,22	- 192.108,82	- 191.992,70	- 191.992,70	- 1.393.698,24
Outras Despesas	- 91.041,52	- 53.714,37	- 33.179,76	- 106.905,65	- 482.982,10	- 362.361,95	- 362.361,95	- 1.217.115,07
Resultado	3.008.909,24	3.116.814,86	3.091.709,09	2.967.687,46	2.611.741,87	5.994.014,24	5.994.014,24	24.073.269,01
Rendimentos distribuídos	2.938.829,04	2.967.327,72	2.967.327,72	2.967.327,72	2.967.327,72	3.367.681,46	3.367.681,46	21.086.151,74
Resultado por cota	1,29	1,32	1,31	1,26	1,11	2,55	2,55	10,26
Rendimento por cota	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,43	1,43	8,99
Resultado Acumulado¹	0,03	0,06	0,05	0,00	0,15	1,12	1,12	1,27
Proporção Distribuída²	98%	95%	96%	100%	114%	56%	56%	88%

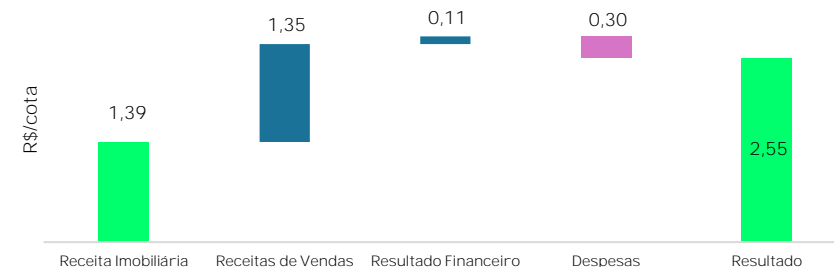
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

Composição de Resultados nos Últimos 12 Meses

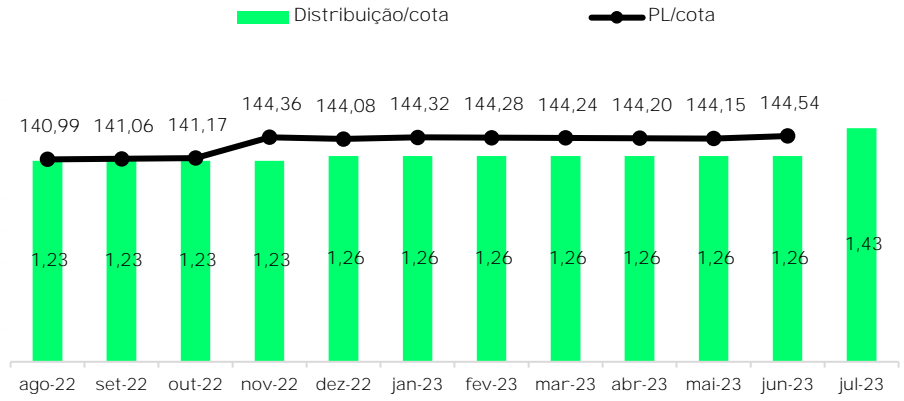
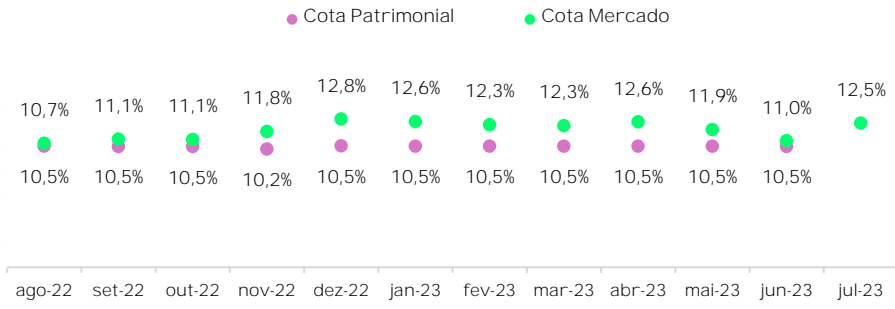


Composição do Resultado no Mês

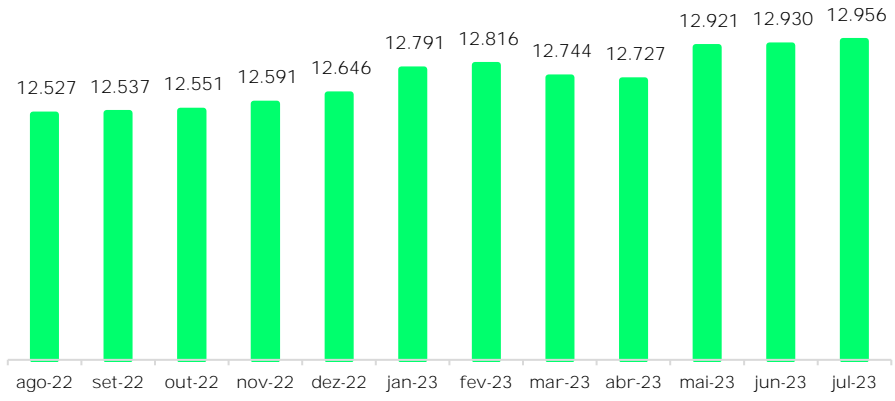


Resultados e distribuição

Dividend Yield (Últimos 12 meses)



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.

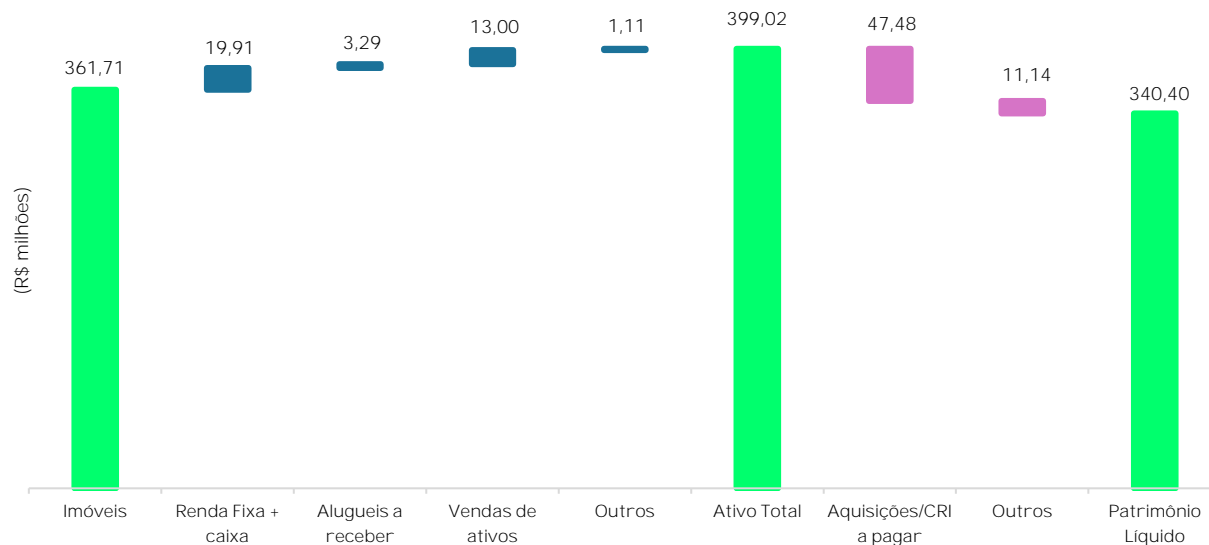
Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	1,26	1,26	1,26	1,26	1,43					
Δ	12,5%	12,5%	12,5%	10,5%	8,6%	6,8%	21,2%					

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



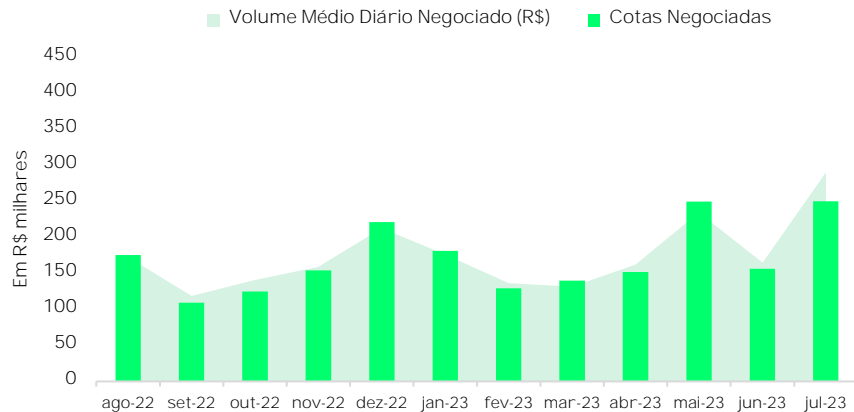
Valores (R\$)

Ativo Total	399,02
Imóveis	361,71
FII's	-
Renda Fixa + Caixa	19,91
Aluguéis a receber	3,29
Vendas de imóveis	13,00
Outros	1,11
Passivo Total	-58,62
Aquisições/CRI a pagar -	47,48
Outros -	11,14
Patrimônio Líquido	340,40
Número de cotas	2.355.022
Cota Patrimonial	144,54

Data-base: Junho 2023

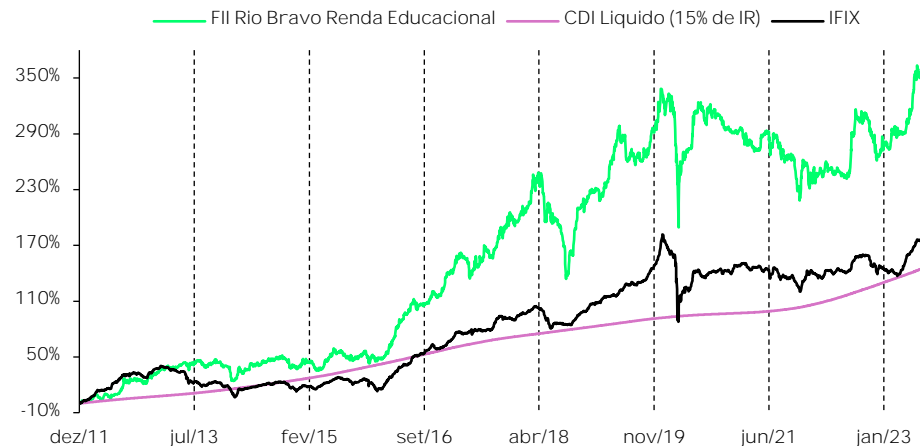
Desempenho da cota e volume

Liquidez

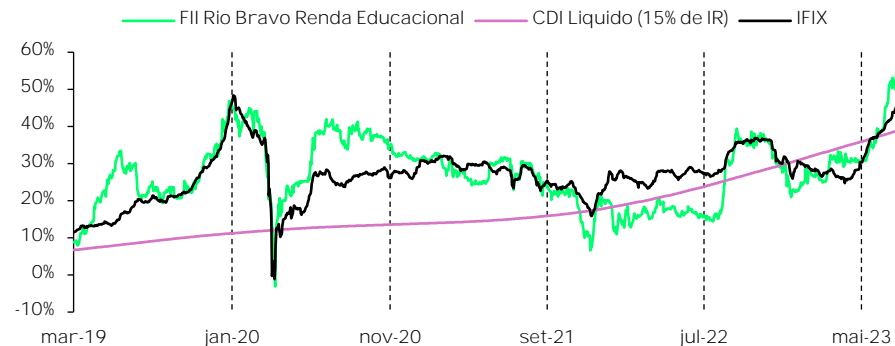


Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 6.087.670	R\$ 27.937.853	R\$ 78.525.744
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 289.889	R\$ 184.794	R\$ 174.704
Giro (% de cotas negociadas)	1,89%	9,53%	16,06%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	jul/23	dez/22	jul/22
Valor da Cota	R\$ 137,53	R\$ 122,90	R\$ 116,17
Quantidade de Cotas	2.355.022	2.252.871	2.021.621
Valor de Mercado	R\$ 323.886.176	R\$ 265.162.917	R\$ 234.851.712



Rentabilidade Gestão Ativa (Março 2019)





Patrimônio do Fundo

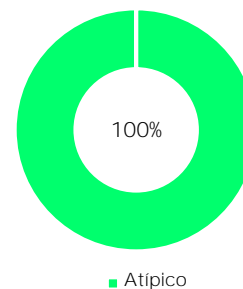
O patrimônio do Fundo é composto por 7 ativos educacionais localizados nas cidades de Santo André (SP), São Bernardo do Campo (SP), São Paulo (SP), São Luís (MA), Cuiabá (MT), Belo Horizonte e Betim. Dos quase 103.000 m² de ABL que o Fundo detém, 32% estão em São Paulo, 34% em Minas Gerais, 19% no Maranhão 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	6,88
UNIC Cuiabá	14,4%	2029	Agosto	IPCA	
Pitágoras Belo Horizonte	7,7%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Betim	26,6%	2029	Janeiro	IPCA	
Ananguera Santo André	12,4%	2027	Julho	IPCA	
Ânima Consolação	1,1%	2029	Outubro	INPC	
Ananguera São Bernardo do Campo	18,7%	2034 ²	Novembro	IPCA	

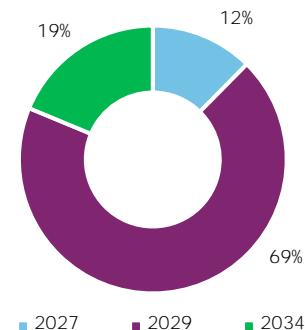
¹ WAULT: média ponderada do prazo dos contratos de locação que fazem parte do Fundo.

² Contrato típico a partir de 2027.

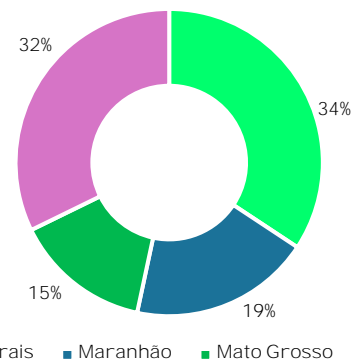
Tipo dos contratos



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



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.



São Paulo

Ensino: Graduação

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

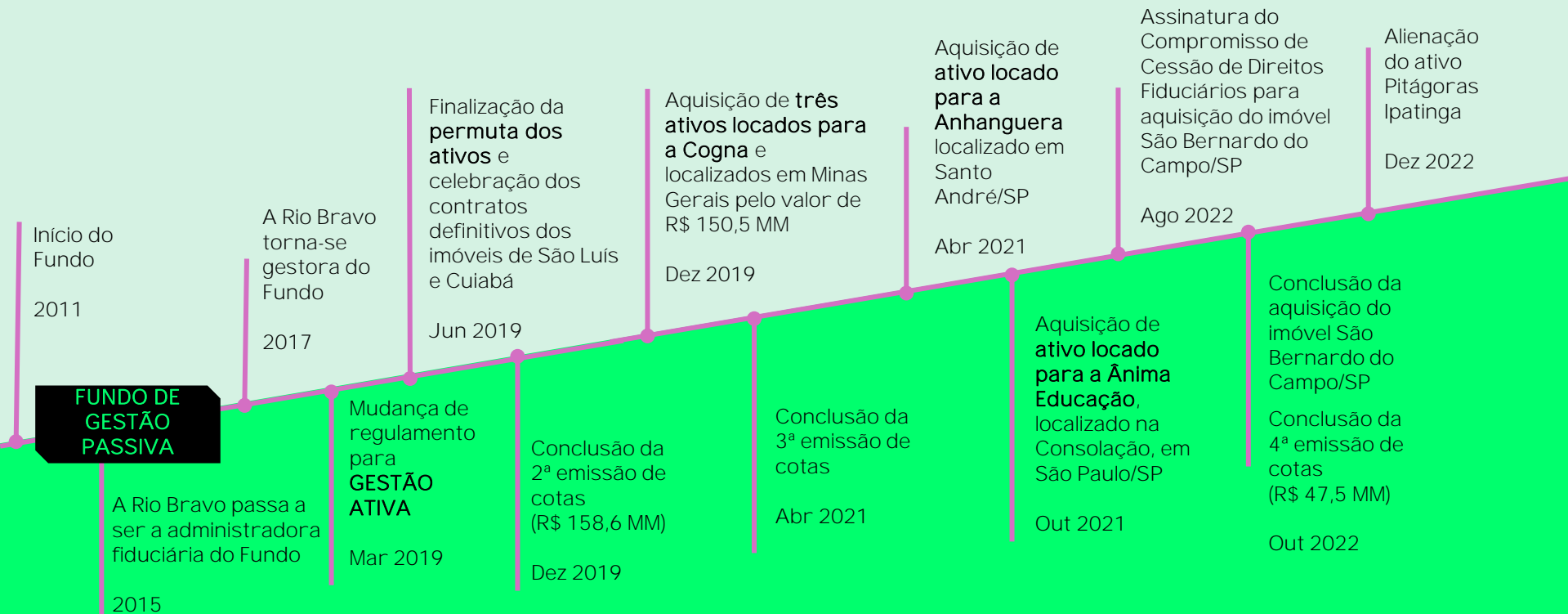
Área Construída: 7.722 m² + Estacionamento 631,35 m²

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



31 de julho de 2023
Consulta Formal
02/2023

Sumário das Decisões: Aprovação da instituição da Taxa de performance no regulamento do Fundo.

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



19 de julho de 2023
Webcast com a gestão

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

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



2 de junho de 2023
Fato Relevante

Pagamento de Retenção ao Grupo Cogna.

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

Como investir?



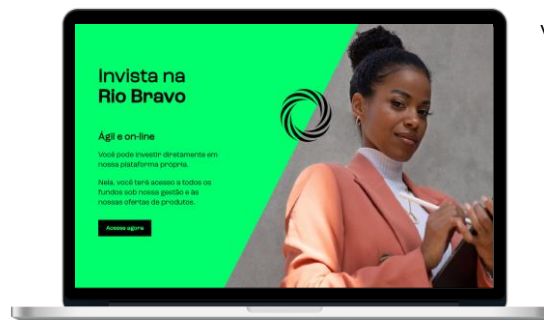
Via corretora:



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

RI: +55 11 3509 6500 | ri@riobravo.com.br

Recepção: +55 11 3509 6600





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.