

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Educacional

RBED11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

dezembro23

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\$ 337.806.819,90 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 20/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 2.355.022

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 4

NÚMERO DE COTISTAS • 13.154

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:



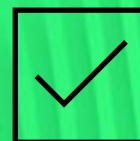
- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

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
7	102.449	2
Vacância	Anos de Wault*	Patrimônio Líquido** (R\$ milhões)
0%	6,48	337,81
Fechamento do mês (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Yield anualizado***
147,20	1,45	11,82%
Valor negociado****(R\$/m ²)	Volume médio negociado (R\$ mil)	Valor de mercado (R\$ milhões)
3.570	143,51	346,66

*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 dezembro, o Fundo apresentou resultado operacional de cerca de R\$ 3,176 milhões, o que representa R\$ 1,35/cota. No semestre, o Fundo distribuiu 96,73% do resultado caixa gerado.

O valor se encontra dentro das projeções feitas no início do semestre pela gestão do fundo, representa um portfólio 100% adimplente e, juntamente com o lucro obtido na alienação do ativo de Ipatinga, compôs a distribuição de rendimentos em R\$ 1,45/cota.

Com esse patamar de rendimento, o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 11,82%, ao considerarmos a cota de fechamento do mês, em R\$ 147,20. Vale lembrar que para o próximo semestre, o Fundo não deve contar com a resultado extraordinário proveniente da venda do imóvel de Ipatinga, que compôs as distribuições ao longo do segundo semestre de 2023.

Guidance de Resultados 1° Semestre 2024

Para o 1ª semestre de 2024, a gestão do fundo projeta um resultado operacional entre R\$ 1,34 e R\$ 1,36/cota, o que, na faixa superior, significa um crescimento de cerca de 4% em relação à média verificada no resultado recorrente no segundo semestre de 2023. O crescimento se dá principalmente pela projeção dos reajustes nos aluguéis de Belo Horizonte e Betim, em janeiro de 2024.

Resultado operacional médio mensal (R\$/cota)



Com o resultado estimado, o fundo entregaria um *dividend yield* anualizado de aproximadamente 11,36%, usando como base a cota patrimonial de novembro/2023, em R\$ 143,70/cota.

A PROJEÇÃO ACIMA MENCIONADA NÃO DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADO FUTURO. O RESULTADO PROJETADO CONSIDERA AS INFORMAÇÕES CONTRATUAIS ATUAIS, TUDO MAIS CONSTANTE.

Comentários do gestor

Retrospectiva 2° Semestre 2023

Ao término do semestre, entre os principais acontecimentos da operação do Fundo, podemos citar:

a) Reajuste dos Contratos de Locação

Com o término do segundo semestre de 2023, o Fundo mantém a sua estabilidade histórica de contratos adimplentes, com aplicação do repasse dos índices de reajuste em todos os contratos, reforçando a solidez das operações e da atipicidade dos contratos.

No período houve (i) repasse de 3,94% no contrato do ativo de Santo André, em julho; (ii) reajuste de 3,16% nos ativos de São Luís e Cuiabá, em agosto; e (iii) atualização por IPCA de 5,19% no contrato em São Bernardo do Campo, e por INPC na operação de São Paulo/Consolação, no total de 4,51%. Com os referidos reajustes e desconsiderando o lucro da alienação do ativo de Ipatinga, houve um incremento de R\$ 0,07/cota no resultado operacional bruto do Fundo.

b) Conclusão da Alienação do Ativo de Ipatinga

Após a assinatura do Compromisso de Compra e Venda e recebimento do sinal da operação de venda do ativo de Ipatinga, ainda no início do

ano, em julho/2023 o Fundo recebeu a última parcela do negócio, tendo a operação sido concluída em valor 12,6% acima do laudo de avaliação do ativo, com TIR de 14,07% a.a. e ganho de capital na ordem de R\$ 2,4 milhões, que foi distribuído linearmente ao longo do semestre.

Além dos resultados financeiros, a alienação demonstra o apetite e a demanda por imóveis com operação educacional, mesmo após um período de adaptações significativas no setor.

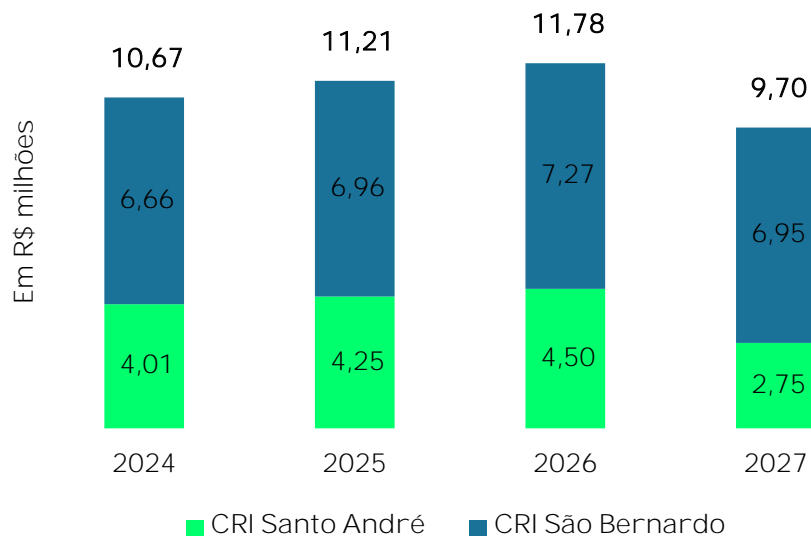
c) Controle da Alavancagem

O Fundo mantém duas operações de alavancagem, via securitização de recebíveis/CRI, lastreadas nas operações de Santo André e São Bernardo do Campo. Ao analisarmos as operações em conjunto verifica-se um patamar conservador na relação alavancagem/patrimônio, de menos de 13%. Em reforço a esse entendimento, o caixa atual do Fundo possui disponibilidade que representam mais de 50% do saldo devedor das operações.

Em relação à performance da cota no mercado secundário, o RBED11 apresentou retorno total – que considera a evolução do preço da cota e os rendimentos distribuídos – de 40% no ano, muito acima do retorno do IFIX no período, de 16,4%. Agradecemos a confiança dos mais de 13 mil cotistas do RBED11, que acreditaram na gestão em um ano desafiador.

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.

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\$ 15,50 milhões SBC: R\$ 27,85 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	12,83%

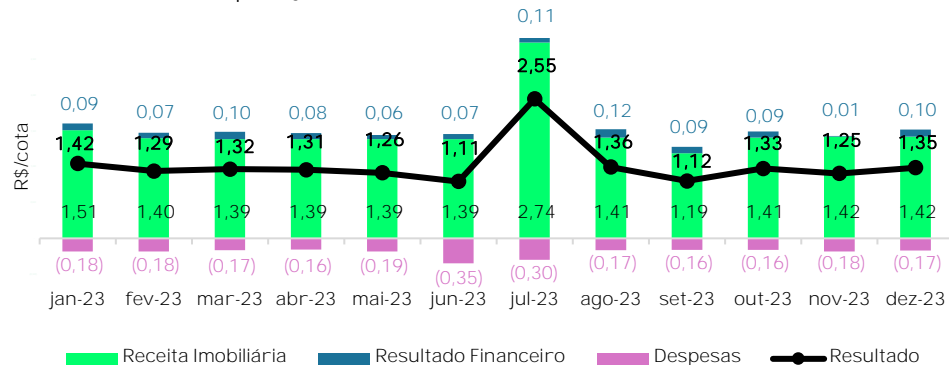
Resultados e distribuição

	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	6.453.781,33	3.321.117,21	2.801.117,21	3.321.117,21	3.354.692,42	3.354.519,40	22.606.344,78	42.455.135,37
Receita de Locação	3.286.508,73	3.321.117,21	3.321.117,21	3.321.117,21	3.354.692,42	3.354.519,40	19.959.072,18	39.807.862,77
Receita de Vendas de Imóveis	3.167.272,60	0,00	-520.000,00	0,00	0,00	0,00	2.647.272,60	2.647.272,60
Resultado Financeiro	250.191,81	273.993,60	213.059,35	200.427,69	19.280,39	225.192,93	1.182.145,77	2.299.685,64
Despesas	-709.958,90	-393.386,20	-386.200,18	-379.979,46	-435.058,12	-403.578,43	-2.708.161,29	-5.595.236,98
Taxa de administração e gestão	-155.604,25	-165.260,77	-166.680,39	-166.738,88	-170.445,25	-170.427,50	-995.157,04	-1.825.774,07
Despesas do CRI	-191.992,70	-188.631,63	-185.235,82	-181.828,09	-235.674,27	-180.111,44	-1.163.473,95	-2.365.179,49
Outras Despesas	-362.361,95	-39.493,80	-34.283,97	-31.412,49	-28.938,60	-28.602,49	-525.093,30	-1.379.846,42
Resultado	5.994.014,24	3.201.724,61	2.627.976,38	3.141.565,44	2.938.914,69	3.176.133,90	21.080.329,26	39.159.584,03
Rendimentos distribuídos	3.367.681,46	3.367.681,46	3.367.681,46	3.414.781,90	3.414.781,90	3.414.781,90	20.347.390,08	38.065.860,36
Resultado por cota	2,55	1,36	1,12	1,33	1,25	1,35	8,95	16,67
Rendimento por cota	1,43	1,43	1,43	1,45	1,45	1,45	8,64	16,20
Resultado Acumulado¹	1,12	-0,07	-0,31	-0,12	-0,20	-0,10	0,31	0,47
Proporção Distribuída²	56%	105%	128%	109%	116%	108%	97%	97%

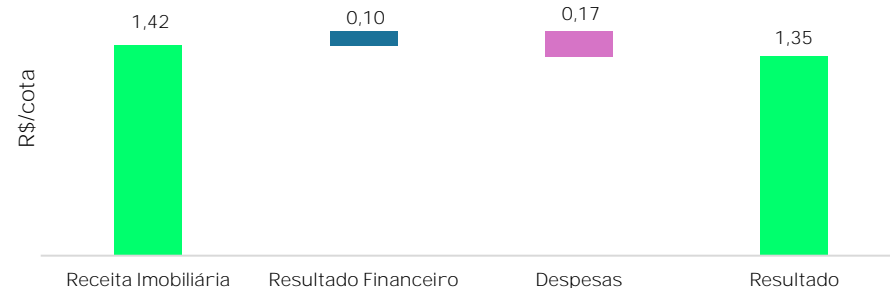
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

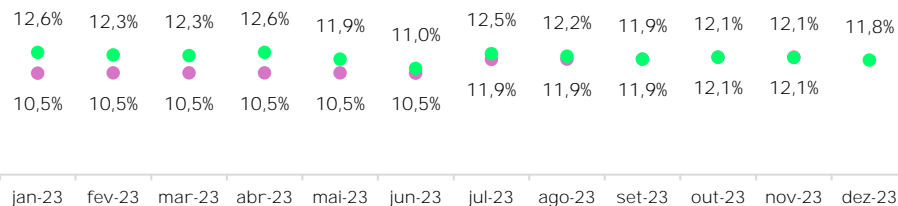


Resultados e distribuição

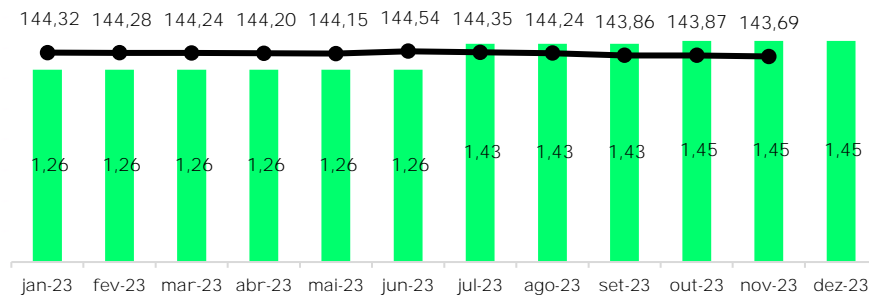
Dividend Yield

(Últimos 12 meses)

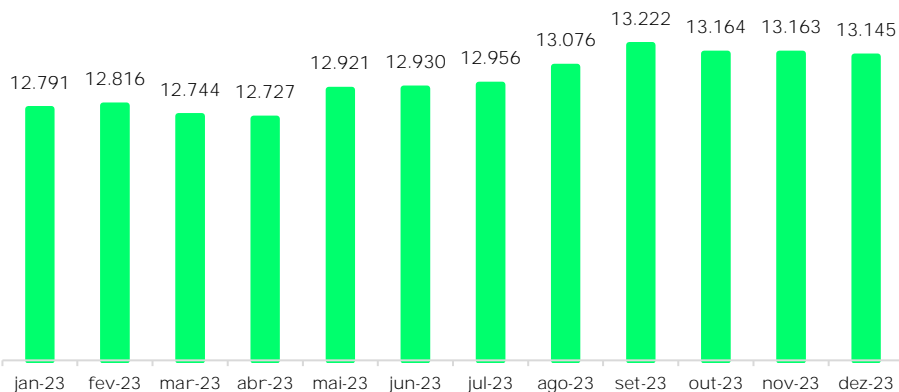
● Cota Patrimonial ● Cota Mercado



■ Distribuição/cota ● PL/cota



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.

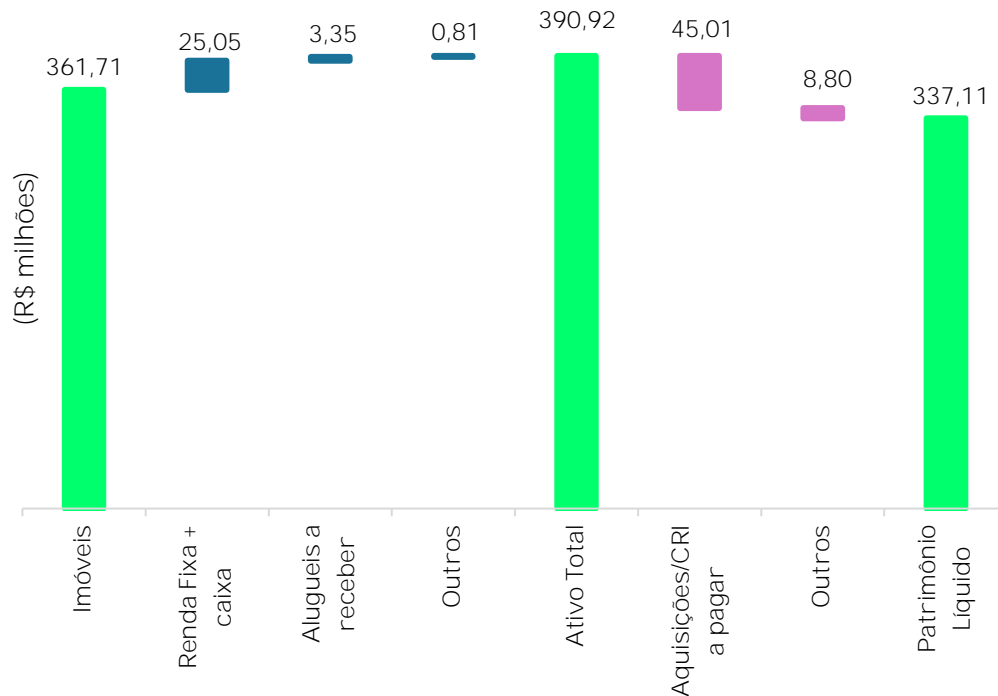
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	1,43	1,43	1,45	1,45	1,45
Δ	12,5%	12,5%	12,5%	10,5%	8,6%	6,8%	21,2%	16,3%	16,3%	17,9%	17,9%	15,1%

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



Valores (R\$)

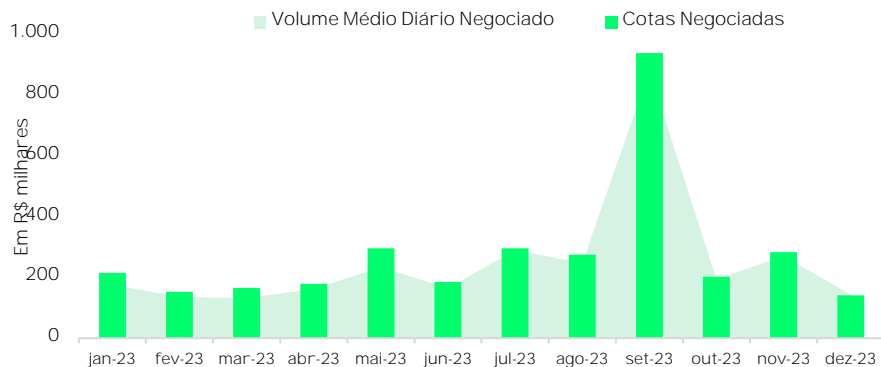
Ativo Total	390,92
Imóveis	361,71
FII's	-
Renda Fixa + Caixa	25,05
Aluguéis a receber	3,35
Vendas de imóveis	-
Outros	0,81
Passivo Total	53,81
Aquisições/CRI a pagar	45,01
Outros	8,80
Patrimônio Líquido	337,11
Número de cotas	2.355.022
Cota Patrimonial	143,70

Data-base: novembro 2023



Desempenho da cota e volume

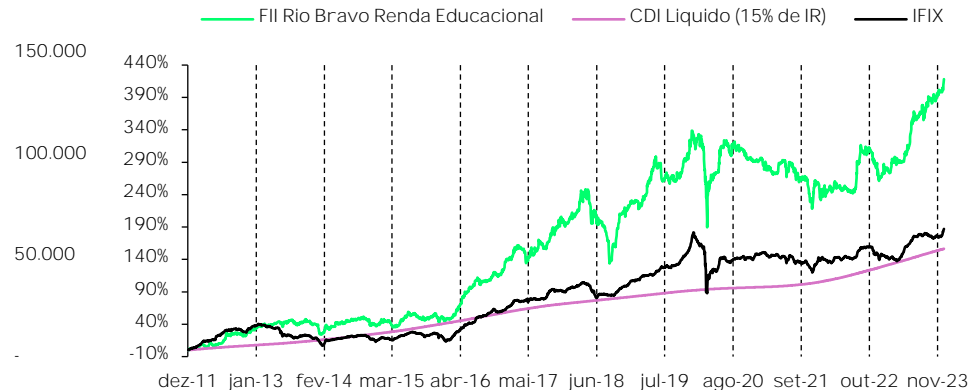
Liquidez



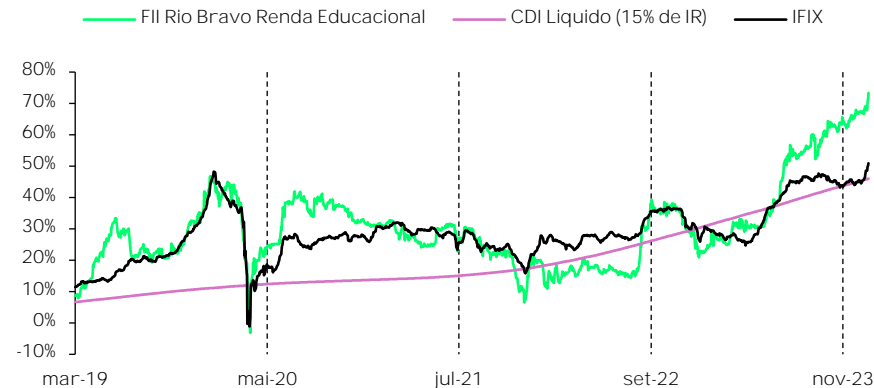
Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.013.691	R\$ 65.382.375	R\$ 115.970.265
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 143.509	R\$ 252.574	R\$ 225.517
Giro (% de cotas negociadas)	0,90%	21,25%	27,78%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	dez/23	dez/22	dez/22
Valor da Cota	R\$ 147,20	R\$ 122,90	R\$ 117,70
Quantidade de Cotas	2.355.022	2.252.871	2.021.621
Valor de Mercado	R\$ 346.659.238	R\$ 265.162.917	R\$ 265.162.917

Rentabilidade do fundo desde o início



Rentabilidade Gestão Ativa (Março 2019)





Patrimônio do Fundo

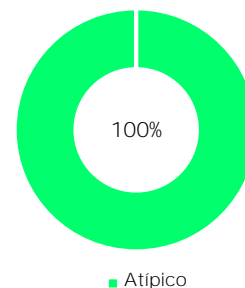
O patrimônio do Fundo é composto por 7 ativos educacionais localizados nas cidades de Santo André (SP), São Bernardo do Campo (SP), São Paulo (SP), São Luís (MA), Cuiabá (MT), Belo Horizonte e Betim. Dos quase 103.000 m² de ABL que o Fundo detém, 32% estão em São Paulo, 34% em Minas Gerais, 19% no Maranhão 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	19,2%	2029	Agosto	IPCA	6,48
UNIC Cuiabá	14,5%	2029	Agosto	IPCA	
Pitágoras Belo Horizonte	7,5%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Betim	25,9%	2029	Janeiro	IPCA	
Anhanguera Santo André	12,6%	2027	Julho	IPCA	
Ânima Consolação	1,1%	2029	Outubro	INPC	
Anhanguera São Bernardo do Campo	19,2%	2034 ²	Novembro	IPCA	

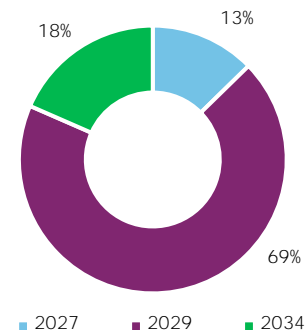
¹ **WAULT**: média ponderada do prazo dos contratos de locação que fazem parte do Fundo.

² Contrato típico a partir de 2027.

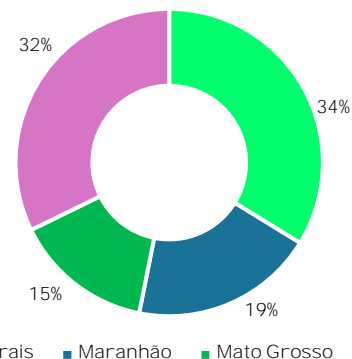
Tipo dos contratos



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



24 de outubro de 2023
Webcast com a gestão

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



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.



2 de junho de 2023
Fato Relevante

Pagamento de Retenção ao Grupo Cogna.

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

Como investir?



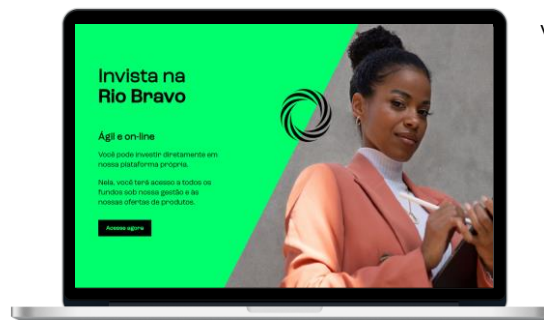
Via corretora:



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.