

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Renda Educacional

RBED11



**RIO  
BRAVO**

[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)

janeiro24

# 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\$ 343.302.420,13 (ref. dezembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 20/09/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.355.022

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 4

**NÚMERO DE COTISTAS** • 13.145

## 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:



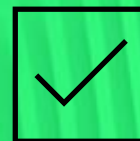
- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

## 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 <sup>2</sup> )	102.449	Inquilinos	2
Vacância	0%	Anos de Wault*	6,48	Patrimônio Líquido** (R\$ milhões)	343,30
Fechamento do mês (R\$)	149,30	Distribuição por cota (R\$)	1,33	Yield anualizado***	10,69%
Valor negociado****(R\$/m <sup>2</sup> )	3.623	Volume médio negociado (R\$ mil)	229,96	Valor de mercado (R\$ milhões)	350,92

\*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/m<sup>2</sup> 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 janeiro, o Fundo apresentou resultado operacional de cerca de R\$ 3,100 milhões, equivalente a R\$ 1,30/cota. A diferença em relação ao resultado médio do semestre anterior se dá pelo término da distribuição da receita não recorrente pela venda do ativo de Ipatinga/MG, que fazia parte da distribuição durante todo o segundo semestre de 2023.

Em relação à distribuição de rendimentos, o valor divulgado de R\$ 1,33/cota deverá se estabelecer como o resultado operacional médio para o 1º semestre de 2024, com base no (i) reajuste dos contratos de Belo Horizonte e Betim, ocorridos em janeiro, no valor de 4,68%; (ii) projeção de que não haja despesas operacionais extraordinárias nos ativos; e (iii) considerando que, para os meses seguintes, não haverá as despesas recorrentes ao início do ano, em específico despesas com a avaliação dos ativos e de auditoria do Fundo. Com esse patamar de rendimento, o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 10,69%, ao considerarmos a cota de fechamento do mês, em R\$ 149,30.

## Reavaliação Patrimonial

A reavaliação patrimonial de 2023 dos ativos pertencentes ao Fundo, apresentou variação positiva de 2,2% contra a avaliação de 2022, refletindo, principalmente, o reajuste anual por índice de inflação dos contratos de locação atípicos, que representam a totalidade do portfólio do Fundo. Com isso, a variação no patrimônio líquido do Fundo foi de 1,63%, elevando a cota patrimonial de R\$143,44 (base novembro 2023) para R\$145,77.

## Pagamento Parcial | Retenções São Bernado do Campo

Em janeiro foi realizado pagamento de R\$ 1.899.074,18 referente à liberação parcial das retenções realizadas no momento da aquisição do ativo de São Bernardo do Campo, ocorrida em outubro de 2022.

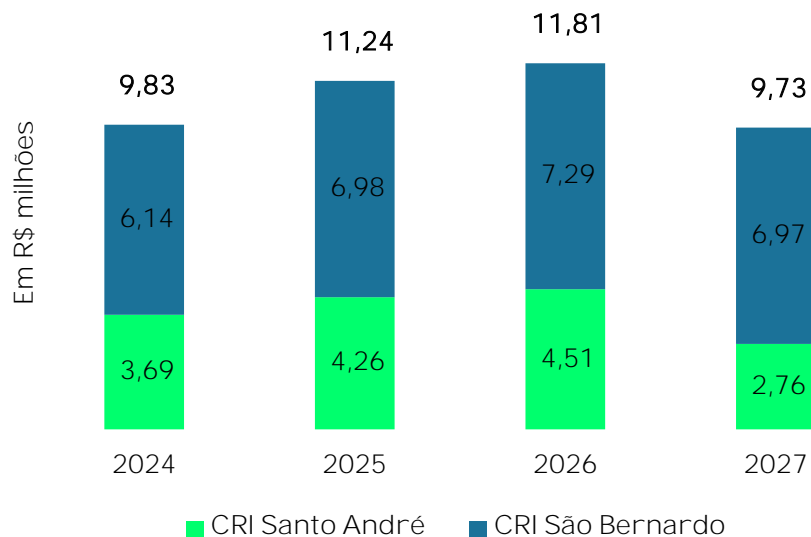
Os recursos fazem referência a (i) liberação de R\$ 1.000.000,00 após o cumprimento da averbação da área construída na matrícula do imóvel; e (ii) R\$ 899.074,18 após a execução parcial do plano de intervenção e remediação ambiental. A liberação dos recursos não afetou o resultado do fundo, e por consequente a distribuição de rendimentos, por ser considerada como custo de aquisição do imóvel.

Seguem retidos ainda recursos no montante aproximado de R\$ 1,2 milhão, a serem liberados a medida que as etapas sejam concluídas, de modo que esse modelo de operação traz segurança ao investidor, com um alinhamento para que a vendedora regularize suas obrigações para receber os recursos.

Maiores informações sobre a operação podem ainda ser verificadas no Fato Relevante divulgado na época da aquisição, no [link](#).

## Alavancagem

## 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.

<b>Operações</b>	<b>Aquisições</b> Imóvel Santo André (abr/2021) e São Bernardo do Campo (out/2022)
<b>Tipo de Alavancagem</b>	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
<b>Prazo para o Pagamento da Alavancagem</b>	Santo André: julho/2027 SBC: novembro/2027
<b>Remuneração da Alavancagem</b>	Santo André: IPCA + 6,00% a.a. SBC: IPCA + 4,48% a.a.
<b>Periodicidade do Pagamento</b>	Mensal
<b>Garantia da Operação</b>	Alienação Fiduciária do Imóvel
<b>Saldo Devedor Atualizado</b>	Santo André: R\$ 15,22 milhões SBC: R\$ 27,39 milhões
<b>Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido</b>	12,41%

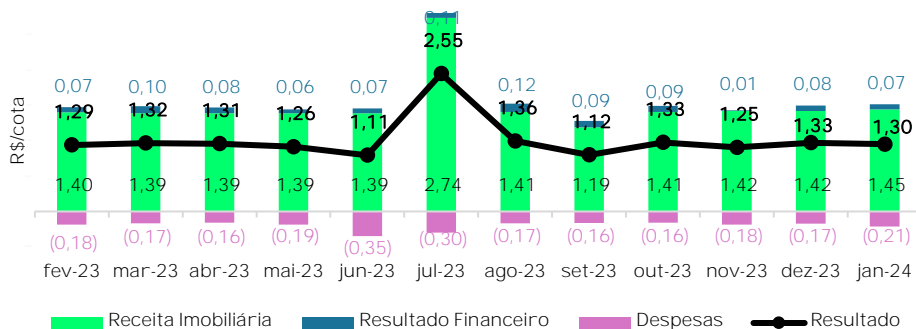
# Resultados e distribuição

	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>3.321.117,21</b>	<b>2.801.117,21</b>	<b>3.321.117,21</b>	<b>3.354.692,42</b>	<b>3.354.519,40</b>	<b>3.407.046,78</b>	<b>3.407.046,78</b>	<b>3.407.046,78</b>
Receita de Locação	3.321.117,21	3.321.117,21	3.321.117,21	3.354.692,42	3.354.519,40	3.407.046,78	3.407.046,78	3.407.046,78
Receita de Vendas de Imóveis	0,00	-520.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>273.993,60</b>	<b>213.059,35</b>	<b>200.427,69</b>	<b>19.280,39</b>	<b>179.236,63</b>	<b>165.629,78</b>	<b>165.629,78</b>	<b>165.629,78</b>
<b>Despesas</b>	<b>-393.386,20</b>	<b>-386.200,18</b>	<b>-379.979,46</b>	<b>-435.058,12</b>	<b>-403.578,43</b>	<b>-502.869,29</b>	<b>-502.869,29</b>	<b>-502.869,29</b>
Taxa de administração e gestão	-165.260,77	-166.680,39	-166.738,88	-170.445,25	-170.427,50	-172.846,04	-172.846,04	-172.846,04
Despesas do CRI	-188.631,63	-185.235,82	-181.828,09	-235.674,27	-180.111,44	-176.568,61	-176.568,61	-176.568,61
Outras Despesas	-39.493,80	-34.283,97	-31.412,49	-28.938,60	-53.039,49	-153.454,64	-153.454,64	-153.454,64
<b>Resultado</b>	<b>3.201.724,61</b>	<b>2.627.976,38</b>	<b>3.141.565,44</b>	<b>2.938.914,69</b>	<b>3.130.177,60</b>	<b>3.069.807,27</b>	<b>3.069.807,27</b>	<b>3.069.807,27</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>3.367.681,46</b>	<b>3.367.681,46</b>	<b>3.414.781,90</b>	<b>3.414.781,90</b>	<b>3.414.781,90</b>	<b>3.132.179,26</b>	<b>3.132.179,26</b>	<b>3.132.179,26</b>
<b>Resultado por cota</b>	<b>1,36</b>	<b>1,12</b>	<b>1,33</b>	<b>1,25</b>	<b>1,33</b>	<b>1,30</b>	<b>1,30</b>	<b>1,30</b>
<b>Rendimento por cota</b>	<b>1,43</b>	<b>1,43</b>	<b>1,45</b>	<b>1,45</b>	<b>1,45</b>	<b>1,33</b>	<b>1,33</b>	<b>1,33</b>
<b>Resultado Acumulado¹</b>	<b>-0,07</b>	<b>-0,31</b>	<b>-0,12</b>	<b>-0,20</b>	<b>-0,12</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,03</b>
<b>Proporção Distribuída²</b>	<b>105%</b>	<b>128%</b>	<b>109%</b>	<b>116%</b>	<b>109%</b>	<b>102%</b>	<b>102%</b>	<b>102%</b>

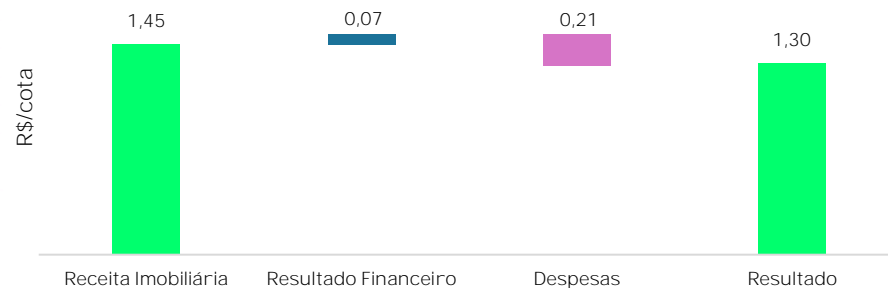
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

## Composição de Resultados nos Últimos 12 Meses



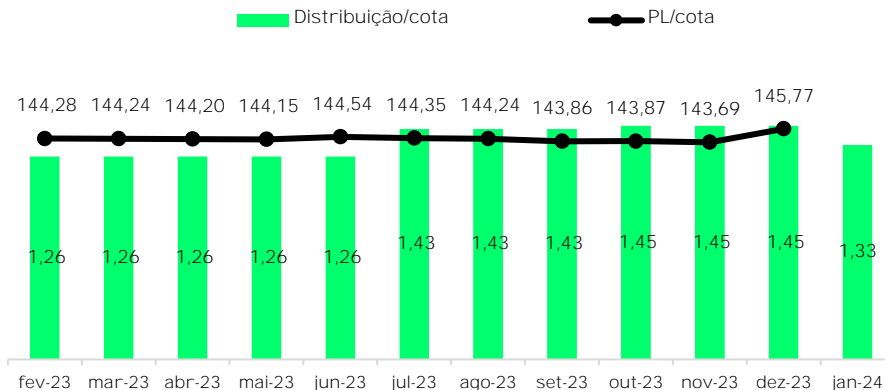
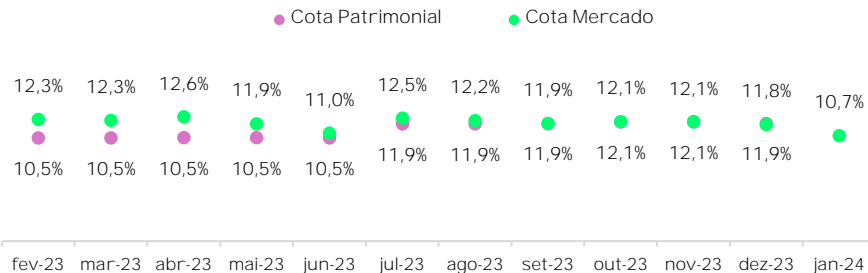
## Composição do Resultado no Mês



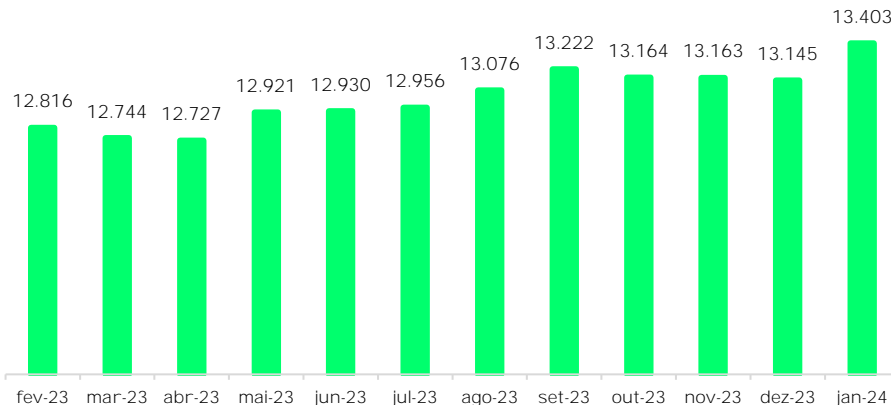
# Resultados e distribuição

## 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

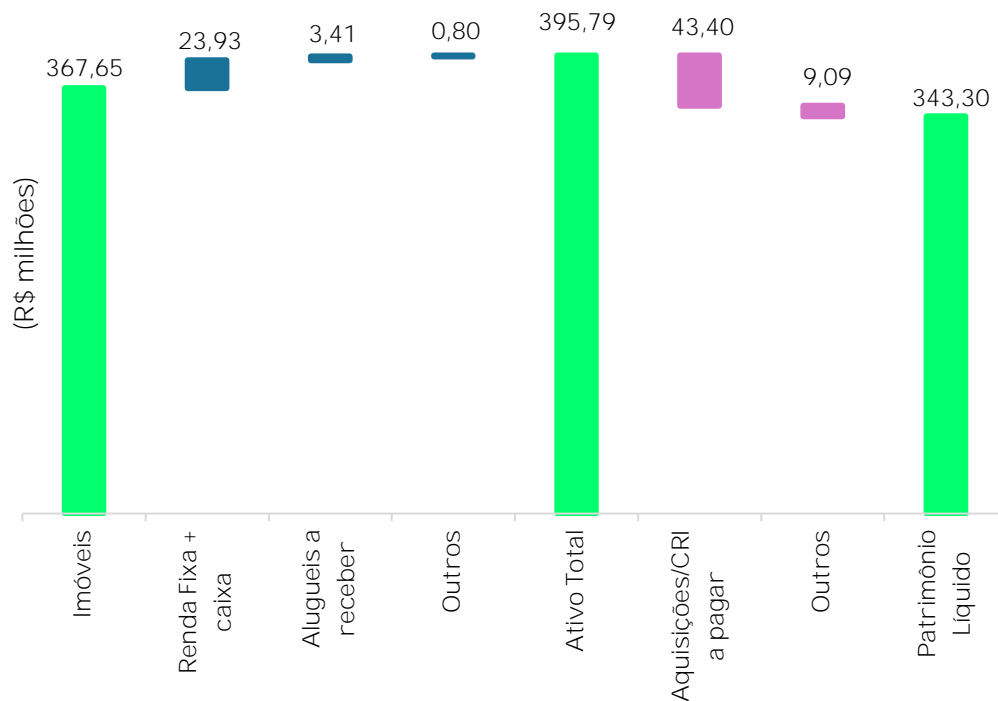
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	1,12	1,12	1,12	1,14	1,16	1,18	1,18	1,23	1,23	1,23	1,23	1,26
2023	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,43	1,43	1,43	1,45	1,45	1,45
2024	1,33											
Δ	<b>5,6%</b>											

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.



# Detalhamento do balanço

## Composição do Patrimônio Líquido



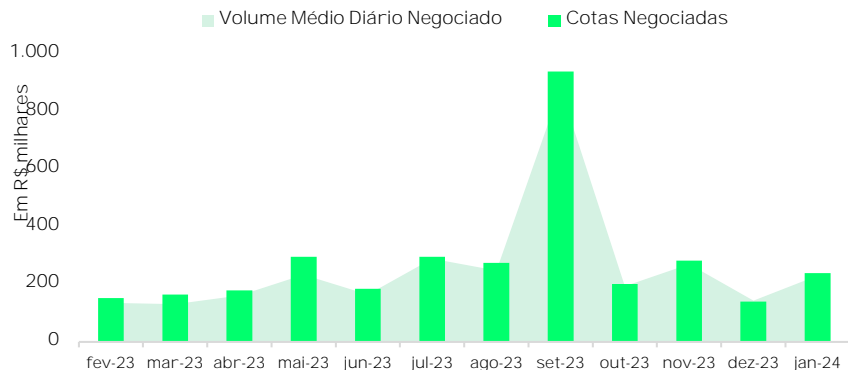
Valores (R\$)

<b>Ativo Total</b>	<b>395,79</b>
Imóveis	367,65
FII's	-
Renda Fixa + Caixa	23,93
Aluguéis a receber	3,41
Vendas de imóveis	-
Outros	0,80
<b>Passivo Total</b>	<b>52,49</b>
Aquisições/CRI a pagar	43,40
Outros	9,09
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>343,30</b>
Número de cotas	2.355.022
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>145,77</b>

Data-base: dezembro 2023

## Desempenho da cota e volume

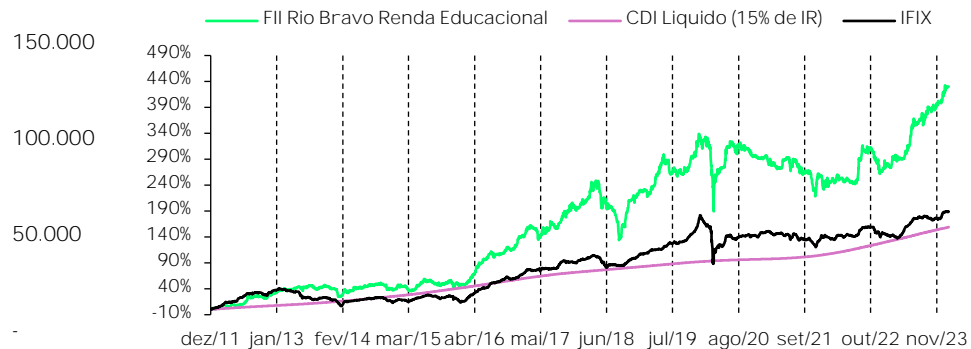
## Liquidez



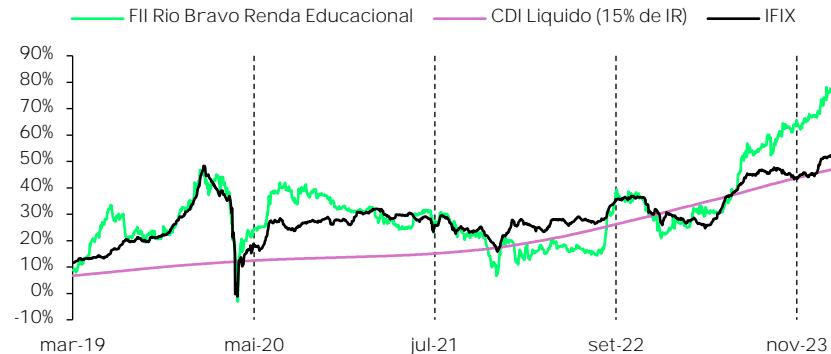
## Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 5.289.108	R\$ 5.289.108	R\$ 70.671.483
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 229.961	R\$ 229.961	R\$ 250.835
Giro (% de cotas negociadas)	1,52%	1,52%	22,77%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	jan/24	dez/23	jan/23
Valor da Cota	R\$ 149,01	R\$ 141,95	R\$ 119,96
Quantidade de Cotas	2.355.022	2.355.022	2.021.621
Valor de Mercado	R\$ 350.921.828	R\$ 346.659.238	R\$ 277.081.929

## Rentabilidade do fundo desde o início



## Rentabilidade Gestão Ativa (Março 2019)





# Patrimônio do Fundo

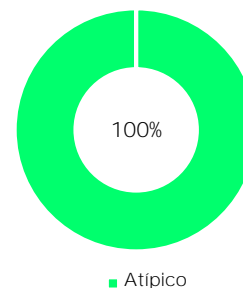
O patrimônio do Fundo é composto por 7 ativos educacionais localizados nas cidades de Santo André (SP), São Bernardo do Campo (SP), São Paulo (SP), São Luís (MA), Cuiabá (MT), Belo Horizonte e Betim. Dos quase 103.000 m<sup>2</sup> de ABL que o Fundo detém, 32% estão em São Paulo, 34% em Minas Gerais, 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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>	Novembro	IPCA	

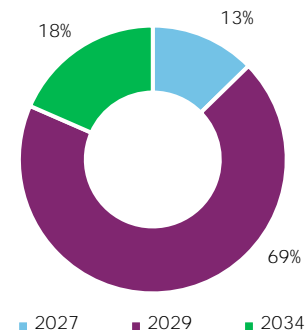
<sup>1</sup> **WAULT**: média ponderada do prazo dos contratos de locação que fazem parte do Fundo.

<sup>2</sup> Contrato típico a partir de 2027.

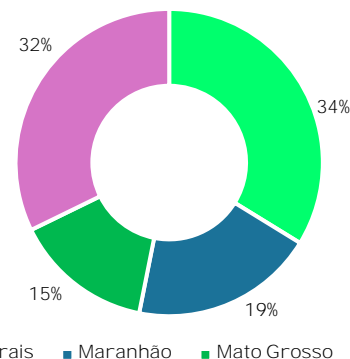
## Tipo dos contratos



## 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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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

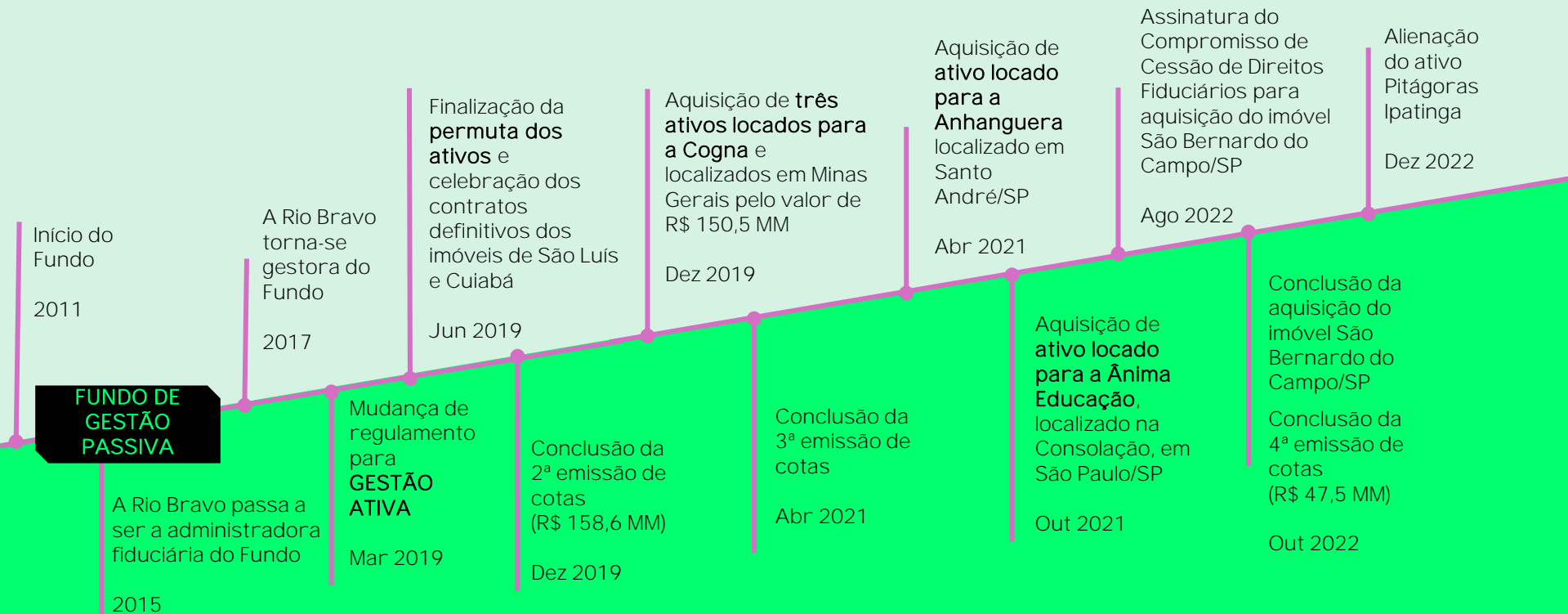
**Área Construída:** 7.722 m<sup>2</sup> + Estacionamento 631,35 m<sup>2</sup>

**Multa:** Valor remanescente dos alugueis 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





# Como investir?



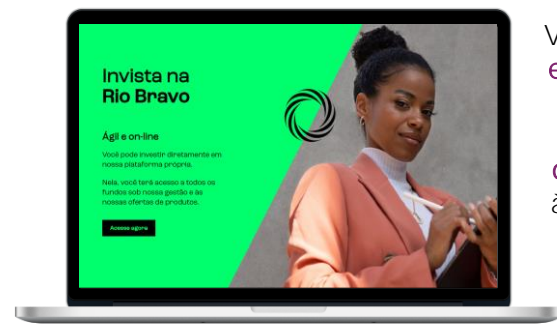
Via corretora:



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

RI: +55 11 3509 6500 | [ri@riobravo.com.br](mailto: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.