

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Renda Educacional

RBED11



# RIO BRAVO

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

março24

# 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\$ 343.171.362,76 (ref. fevereiro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 20/09/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.355.022

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 4

**NÚMERO DE COTISTAS** • 13.262

## 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 (m²)

102.449

Inquilinos

2

Vacância

0%

Anos de Wault\*

6,22

Patrimônio Líquido\*\*  
(R\$ milhões)

343,17

Fechamento  
do mês (R\$)

145,64

Distribuição  
por cota (R\$)

1,33

Yield  
anualizado\*\*\*

10,96%

Valor  
negociado\*\*\*\*(R\$/m²)

3.558

Volume médio  
negociado (R\$ mil)

296,49

Valor de mercado  
(R\$ milhões)

342,99

\*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 março, o Fundo apresentou resultado operacional de cerca de R\$ 3,05 milhões, equivalente a R\$ 1,29/cota. O valor representa um decréscimo de R\$ 0,02/cota em relação ao mês anterior, dado um ligeiro incremento nas despesas operacionais, especialmente com honorários advocatícios e de auditoria, que não são previstos para os próximos meses.

Em relação à distribuição de rendimentos, o valor divulgado é de R\$ 1,33/cota e deverá ser o patamar distribuído durante todo o 1º semestre de 2024, representando um portfólio 100% adimplente e considerando que não haja despesas extraordinárias nos ativos.

Com esse patamar de rendimento, o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 10,96%, ao considerarmos a cota de fechamento do mês, em R\$ 145,64.

## Perspectivas

O fundo segue buscando novas oportunidades de aquisição com o objetivo claro de diversificação de portfólio.

A análise da gestão para novas aquisições é focada em boas oportunidades que estejam atreladas a bons imóveis, diversificação de inquilinos, boa localização, região de interesse, contratos seguros, entre outros aspectos que garantam um portfólio de qualidade para o Fundo. O Fundo tem o predado de ser um “reloginho de dividendos”, com crescimento robusto e constante dos resultados nos últimos anos, e busca crescer seguindo essas características.

## Informe de Rendimentos

Os informes de rendimentos estão disponíveis para os investidores de forma eletrônica, basta acessar [www.riobravo.com.br/chat](http://www.riobravo.com.br/chat) ou [www.riobravo.com.br/whatsapp](http://www.riobravo.com.br/whatsapp). É possível também acessar o IR no novo Portal de Documentos da Rio Bravo pelo caminho [www.riobravo.com.br/Portal](http://www.riobravo.com.br/Portal).

*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.

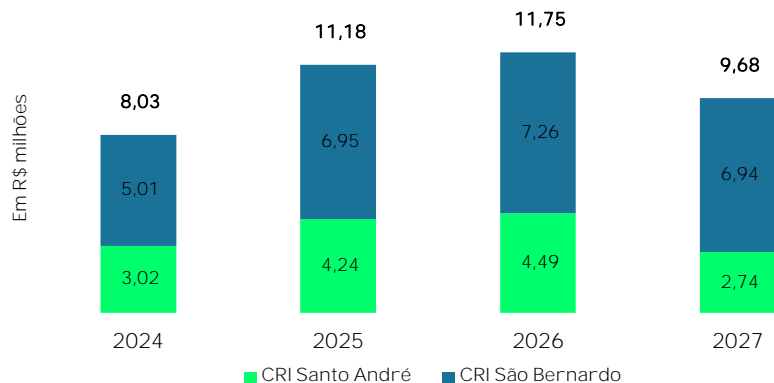
# Alavancagem

## Alavancagem do Fundo e Cronograma de Amortização (12 meses)

### Detalhamento da Alavancagem e Cronograma de Amortização (12 meses)

De modo a manter a transparência em relação às operações de alavancagem que o Fundo possui, abaixo os principais pontos para acompanhamento do posicionamento atual:

### 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\$ 14,80 milhões SBC: R\$ 26,80 milhões
<b>Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido</b>	12,16%

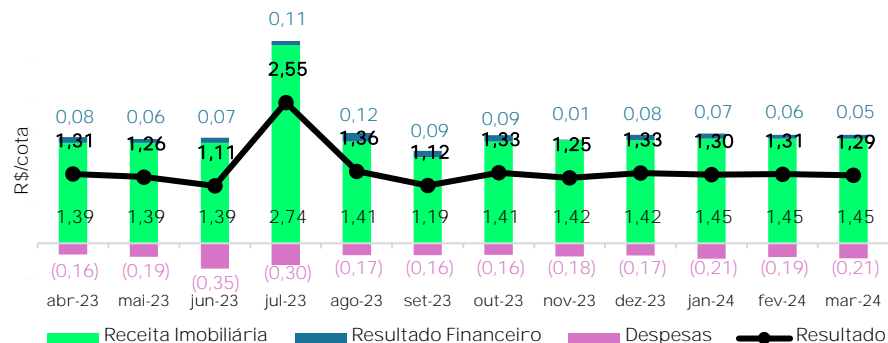
# Resultados e distribuição

	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</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>	<b>10.221.140,34</b>	<b>10.221.140,34</b>
Receita de Locação	3.321.117,21	3.354.692,42	3.354.519,40	3.407.046,78	3.407.046,78	3.407.046,78	10.221.140,34	10.221.140,34
Receita de Vendas de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>200.427,69</b>	<b>19.280,39</b>	<b>179.236,63</b>	<b>165.629,78</b>	<b>133.608,75</b>	<b>128.865,48</b>	<b>428.104,01</b>	<b>428.104,01</b>
<b>Despesas</b>	<b>-379.979,46</b>	<b>-435.058,12</b>	<b>-403.578,43</b>	<b>-502.869,29</b>	<b>-453.436,42</b>	<b>-494.668,29</b>	<b>-1.450.974,00</b>	<b>-1.450.974,00</b>
Taxa de administração e gestão	-166.738,88	-170.445,25	-170.427,50	-172.846,04	-179.095,73	-180.693,63	-532.635,40	-532.635,40
Despesas do CRI	-181.828,09	-235.674,27	-180.111,44	-176.568,61	-173.019,37	-169.443,96	-519.031,94	-519.031,94
Outras Despesas	-31.412,49	-28.938,60	-53.039,49	-153.454,64	-101.321,32	-144.530,70	-399.306,66	-399.306,66
<b>Resultado</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>3.087.219,11</b>	<b>3.041.243,97</b>	<b>9.198.270,35</b>	<b>9.198.270,35</b>
<b>Rendimentos distribuídos</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>9.396.537,78</b>	<b>9.396.537,78</b>
<b>Resultado por cota</b>	<b>1,33</b>	<b>1,25</b>	<b>1,33</b>	<b>1,30</b>	<b>1,31</b>	<b>1,29</b>	<b>3,91</b>	<b>3,91</b>
<b>Rendimento por cota</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>3,99</b>	<b>3,99</b>
<b>Resultado Acumulado¹</b>	<b>-0,12</b>	<b>-0,20</b>	<b>-0,12</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,02</b>	<b>-0,04</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,08</b>
<b>Proporção Distribuída²</b>	<b>109%</b>	<b>116%</b>	<b>109%</b>	<b>102%</b>	<b>101%</b>	<b>103%</b>	<b>102%</b>	<b>102%</b>

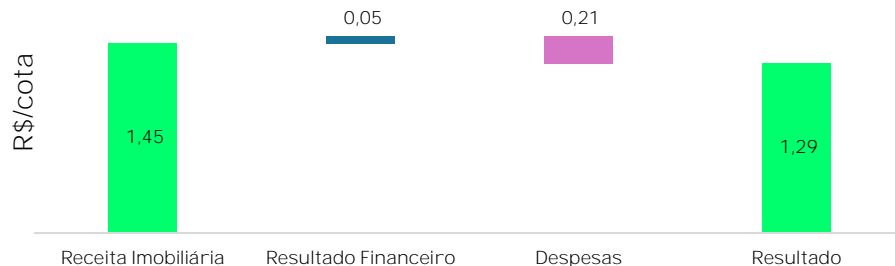
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

## Composição de Resultados nos Últimos 12 Meses



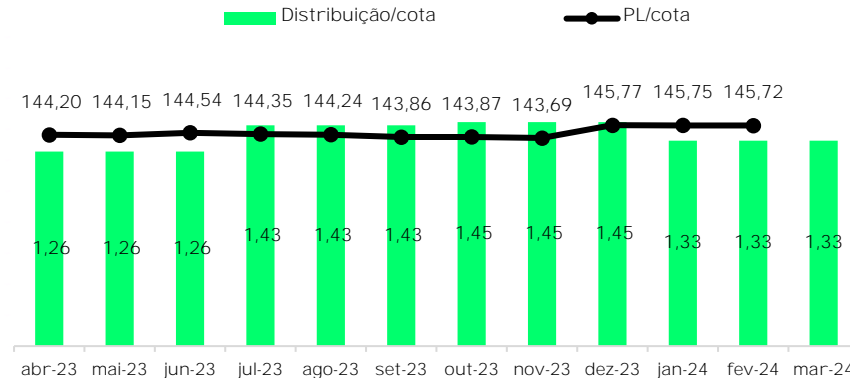
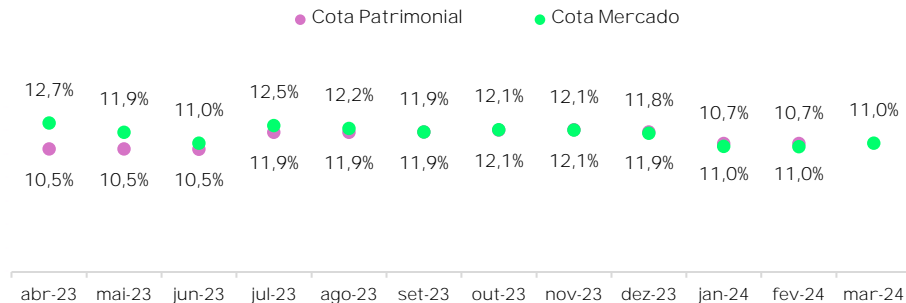
## Composição do Resultado no Mês



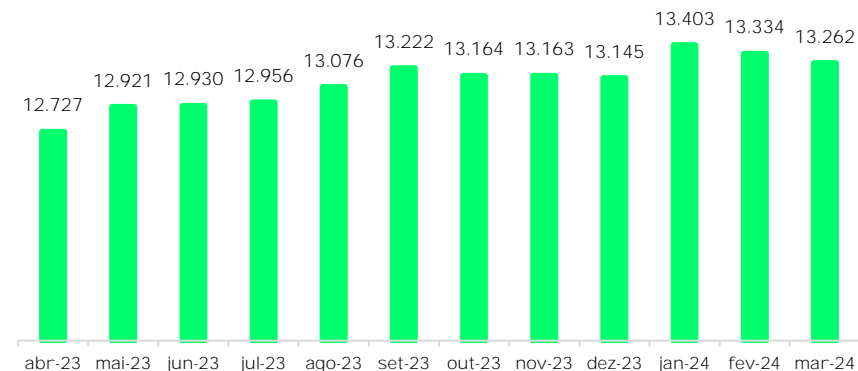
# Resultados e distribuição

## 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	1,33	1,33									
Δ	5,6%	5,6%	5,6%									

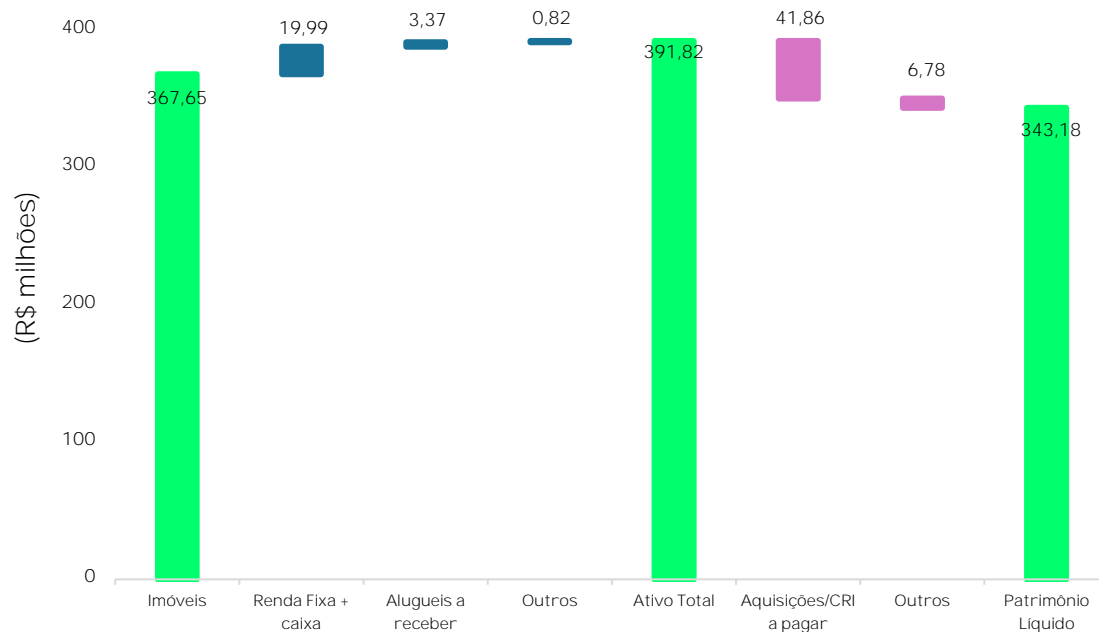
Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.





# Detalhamento do balanço

## Composição do Patrimônio Líquido



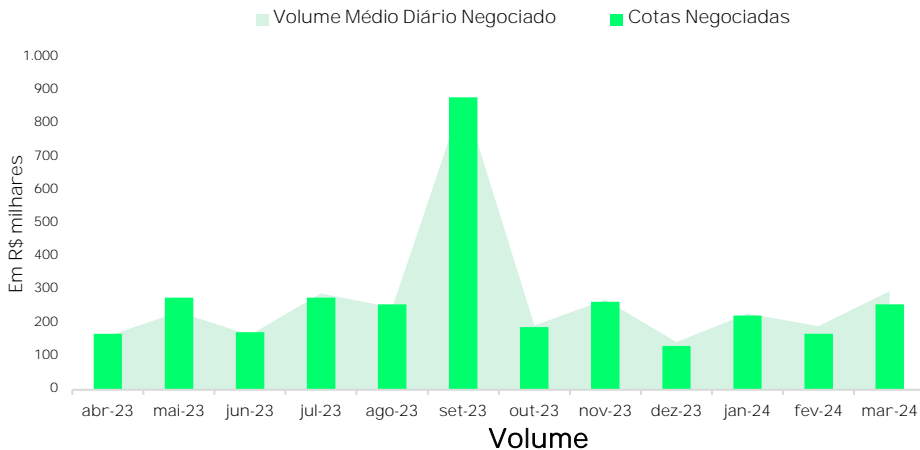
## Valores (R\$)

Ativo Total	391,82
Imóveis	367,65
FII's	-
Renda Fixa + Caixa	19,99
Alugueis a receber	3,37
Vendas de imóveis	-
Outros	0,82
Passivo Total	48,64
Aquisições/CRI a pagar	41,86
Outros	6,78
Patrimônio Líquido	343,18
Número de cotas	2.355.022
Cota Patrimonial	145,72

Data-base: fevereiro 2024

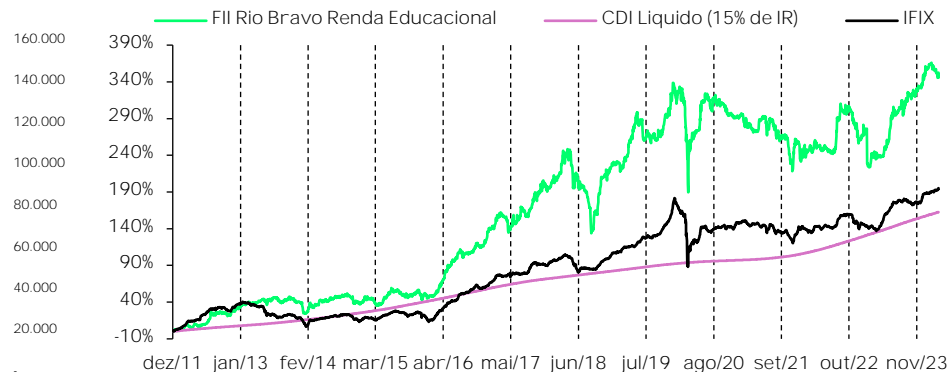
# Desempenho da cota e volume

## Liquidez

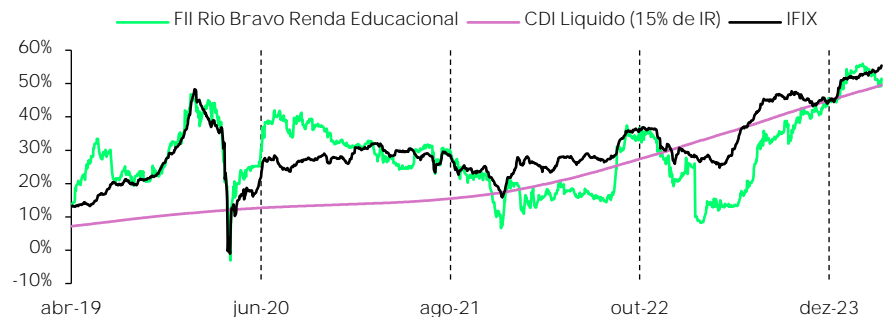


	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 5.929.892	R\$ 15.242.750	R\$ 80.625.125
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 296.495	R\$ 239.354	R\$ 249.930
Giro (% de cotas negociadas)	1,75%	4,42%	25,66%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	mar/24	dez/23	jan/23
Valor da Cota	R\$ 145,64	R\$ 141,95	R\$ 119,96
Quantidade de Cotas	2.355.022	2.355.022	2.021.621
Valor de Mercado	R\$ 342.985.404	R\$ 346.659.238	R\$ 277.081.929

## Rentabilidade do fundo desde o início



## Rentabilidade Gestão Ativa (Março 2019)





# Patrimônio do Fundo

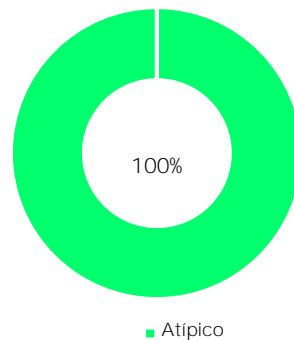
O patrimônio do Fundo é composto por 7 ativos educacionais localizados nas cidades de Santo André (SP), São Bernardo do Campo (SP), São Paulo (SP), São Luís (MA), Cuiabá (MT), Belo Horizonte e Betim. Dos quase 103.000 m<sup>2</sup> de ABL que o Fundo detém, 32% estão em São Paulo, 34% em Minas Gerais, 19% no Maranhão e 15% no Mato Grosso. Os imóveis são locados para 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	6,22
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	

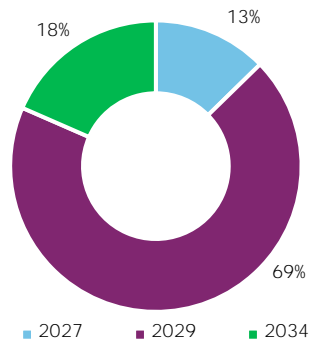
<sup>1</sup> **WAULT**: média ponderada do prazo dos contratos de locação que fazem parte do Fundo.

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

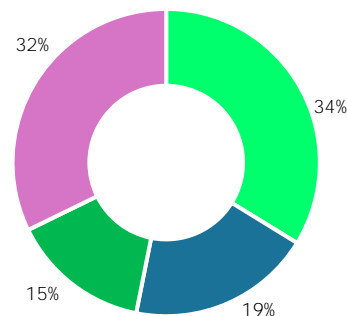
## Tipo dos contratos



## Vencimento dos contratos



## Localização



■ Minas Gerais ■ Maranhão ■ Mato Grosso ■ São Paulo

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 Luís – 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



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 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.



Anhanguera São  
Bernardo do Campo





# Portfólio do Fundo



Campus Anhanguera  
Santo André

## São Paulo

**Ensino:** Graduação

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

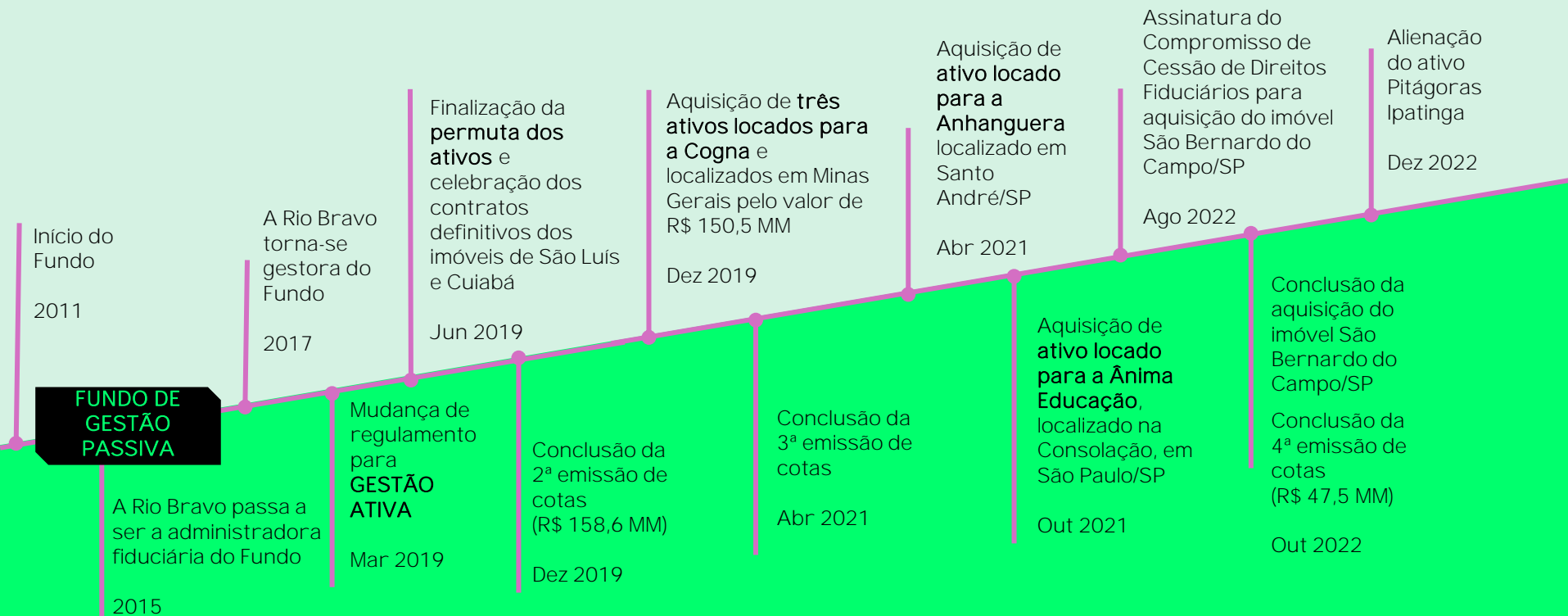
**Área Construída:** 7.722 m<sup>2</sup> + Estacionamento 631,35 m<sup>2</sup>

**Multa:** Valor remanescente dos 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





# Como investir?



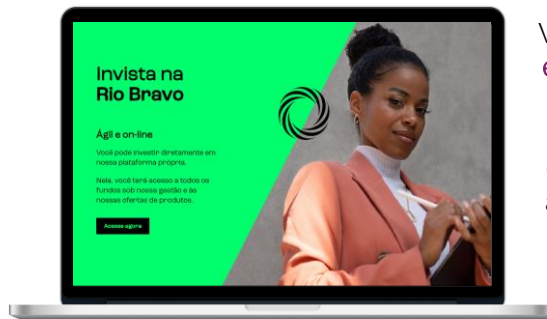
Via corretora:



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](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.