

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Renda Educacional

RBED11



**RIO  
BRAVO**

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

agosto22

# 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\$ 284.863.444,53 (ref. julho)

INÍCIO DO FUNDO • 20/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 2.021.621

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 12.527

## 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 <sup>2</sup> )	Inquilinos
7	92.775	2
Vacância	Anos de Wault*	Patrimônio Líquido** (R\$ milhões)
0%	6,96	284,86
Fechamento do mês (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Yield anualizado***
137,50	1,23	10,7%
Valor negociado****(R\$/m <sup>2</sup> )	Volume médio negociado (R\$ mil)	Valor de mercado (R\$ milhões)
3.110	172,19	277,98

\*WALT: 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

Com o encerramento do mês, o Fundo distribuiu como resultado o montante de R\$ 1,23/cota, o que representa um aumento de R\$0,05/cota sobre a distribuição do mês anterior.

O resultado foi influenciado pelo repasse da totalidade do IPCA dos últimos 12 meses (11,88%) no reajuste dos contratos das unidades de Cuiabá e São Luís, reforçando mais uma vez a força dos contratos de locação e qualidade do inquilino.

Com o resultado, o *dividend yield* anualizado no encerramento do mês foi de 10,8%, ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$137,50. Ainda sobre o valor da cota, no mês de agosto foi verificada uma valorização de 19,58% em relação ao valor de fechamento da cota em julho/2022.

## Aquisição do Ativo São Bernardo do Campo e Início da Oferta Pública

Em 12 de agosto foi assinado Compromisso de Cessão de Direitos Fiduciários para aquisição do imóvel localizado na Av. Rudge Ramos, 1501, São Bernardo do Campo/SP, com área bruta locável de 23.770,75 m<sup>2</sup>, e locado para a Anhanguera Educacional. Para acessar o Fato Relevante sobre a aquisição na íntegra, [clique aqui](#).

A aquisição será concluída após o cumprimento de determinadas condições precedentes (entre elas, auditorias legal e ambiental) e o afastamento das condições resolutivas descritas no compromisso de cessão e usuais em transações desta natureza, além da captação dos recursos, que será realizada por meio de oferta pública restrita, conforme o [comunicado ao mercado divulgado no dia 22 de agosto](#).

## Comentários do gestor

### Aquisição do Ativo São Bernardo do Campo | Sobre o imóvel

O Imóvel tem localização estratégica na Região Metropolitana de São Paulo e é utilizado para operações educacionais há mais de 25 anos, com os cursos ministrados na unidade focados no segmento de saúde, que demandam aulas presenciais devido ao imprescindível uso dos laboratórios para atividades práticas. Os principais cursos ministrados na unidade são: educação física, enfermagem, farmácia, biomedicina, odontologia, fisioterapia, radiologia, nutrição e veterinária.

O Imóvel possui contrato de locação com prazo de 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.

A unidade também é utilizada para atendimento à população, por meio de Centros Clínicos, em fisioterapia, nutrição, psicologia e veterinária, entre outros, com operação semelhante a de hospitais universitários, abrigando inclusive salas de raio-x e de pequenas intervenções cirúrgicas, sendo esse um investimento feito pelo próprio inquilino há cerca de 2 anos.

### Aquisição do Ativo São Bernardo do Campo | Sobre a negociação

O valor total da aquisição é de R\$ 75.379.097,24, com o pagamento realizado da seguinte forma:

- i) R\$ 40.590.000,00 proveniente das disponibilidades do Fundo que serão captadas via oferta pública, a ser ancorada pelos vendedores; e
- ii) R\$ 34.789.097,24 por meio de um CRI (certificado de recebíveis imobiliários). O Fundo passa a assumir o saldo devedor do CRI, emitido em 2012 a uma taxa de IPCA + 4,4807%, cujo vencimento segue o prazo do contrato atípico da locação.

Na próxima página, apresentamos algumas imagens do imóvel:

# Comentários do gestor

## Aquisição do Ativo São Bernardo do Campo | Sobre o imóvel

Imóvel localizado na Av. Rudge Ramos, 1501, São Bernardo do Campo/SP.



Fachada Rod. Anchieta



Fachada Av. Rudge Ramos



Centro de fisioterapia



Centro de cirurgia veterinária



Laboratório de odontologia

# Comentários do gestor

## Ativo Timbiras Belo Horizonte | Visita de acompanhamento

No mês de agosto seguimos com visitas de acompanhamento aos ativos do Fundo, com visita à unidade de Belo Horizonte. A unidade opera sendo o núcleo de saúde da Faculdade Pitágoras e, ao início do segundo semestre de 2022, já se encontrava com a mesma quantidade de alunos do período pré-pandemia, com cerca de 3.000 universitários.

O campus é 100% focado em cursos da área da saúde, estando disponíveis na unidade as graduações de Biomedicina, Educação Física, Enfermagem, Farmácia, Fisioterapia, Nutrição, Odontologia e Psicologia.



Fachada



Laboratório de Fisioterapia



Laboratório de Biomedicina



# Comentários do gestor

## Investimentos em ativos educacionais

A gestão do Fundo analisa detalhadamente quais cursos são lecionados em cada imóvel, com foco na participação de cursos principalmente das áreas de engenharia e da saúde, que exigem o acesso aos laboratórios físicos das unidades, além da natural interação entre alunos e professores.

Tal análise complementa os indicadores financeiros e técnicos de cada negócio, uma vez que esses são os cursos de maior exigência do ensino presencial, trazendo ainda mais força aos contratos vigentes no Fundo.

Imagens dos principais laboratórios de algumas unidades do Fundo:



**Unidade Belo Horizonte**

*Vista interna do Laboratório de Química*



**Unidade Betim**

*Vista interna do Laboratório de Engenharia*



**Unidade São Luís**

*Vista interna do Laboratório de Saúde*

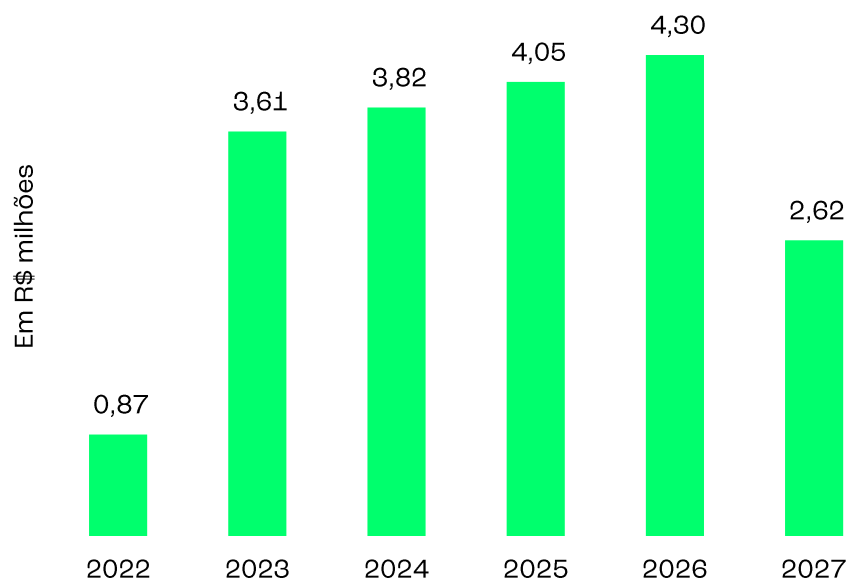


**Unidade Ipatinga**

*Vista interna do Laboratório de Odontologia*

# Cronograma de amortização

## Cronograma de Amortização Anual



O valor total de 2022 não considera os valores dos meses anteriores cujo pagamento já foi realizado.  
Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.

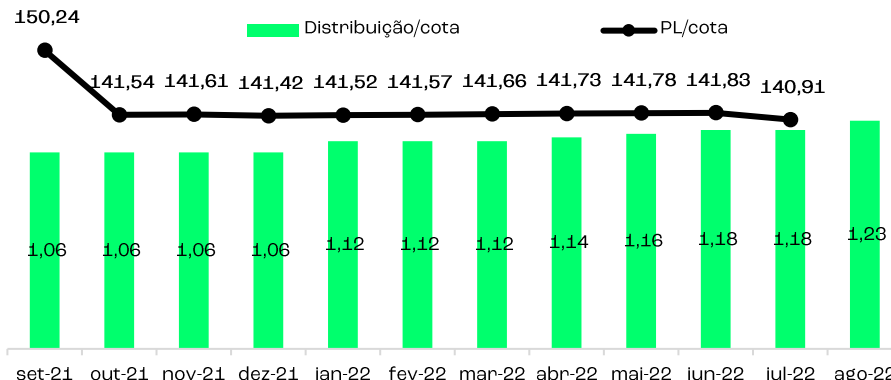
<b>Operação</b>	Aquisição Santo André
<b>Tipo de Alavancagem</b>	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
<b>Prazo para o Pagamento da Dívida</b>	Julho/2027
<b>Remuneração da Dívida</b>	IPCA + 6,00% a.a.
<b>Periodicidade do Pagamento</b>	Mensal
<b>Garantia da Operação</b>	Alienação Fiduciária do Imóvel
<b>Saldo Devedor Atualizado</b>	R\$ 19,63 milhões
<b>Relação Dívida / Patrimônio Líquido</b>	6,89%

# Resultados e distribuição

	ago/22	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	2 805 729,19	5 495 160,12	21 379 510,94
Receita Financeira	92 510,56	180 027,01	593 642,56
Despesas	- 249 451,87	- 506 310,35	- 2 245 420,13
Taxa de administração e gestão	- 115 555,89	- 233 953,73	- 979 546,07
Despesas do CRI	- 96 624,17	- 194 632,04	- 752 260,57
Outras Despesas	- 37 271,81	- 77 724,58	- 513 613,49
<b>Resultado</b>	<b>2 648 787,88</b>	<b>5 168 876,78</b>	<b>19 727 733,37</b>
Rendimentos distribuídos	2 486 593,83	4 872 106,61	18 699 994,25
Resultado por cota	1,31	2,56	9,76
Rendimento por cota	1,23	2,41	9,25
Resultado Acumulado <sup>1</sup>	0,08	0,15	0,51
Proporção Distribuída <sup>2</sup>	94%	94%	95%

<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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



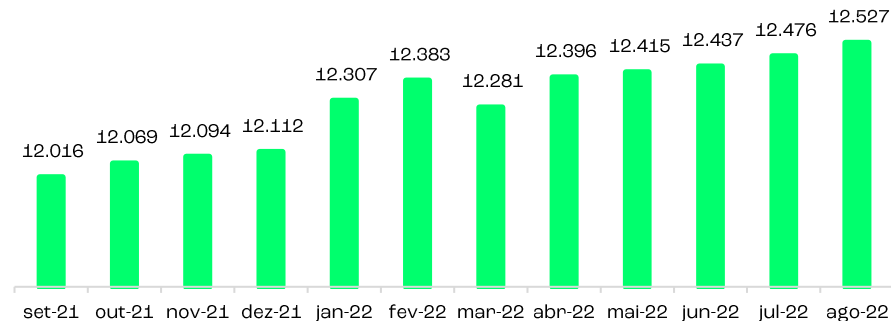
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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
2020	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01
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				
Δ	10,9%	8,7%	8,7%	10,7%	12,6%	14,6%	14,6%	19,4%				

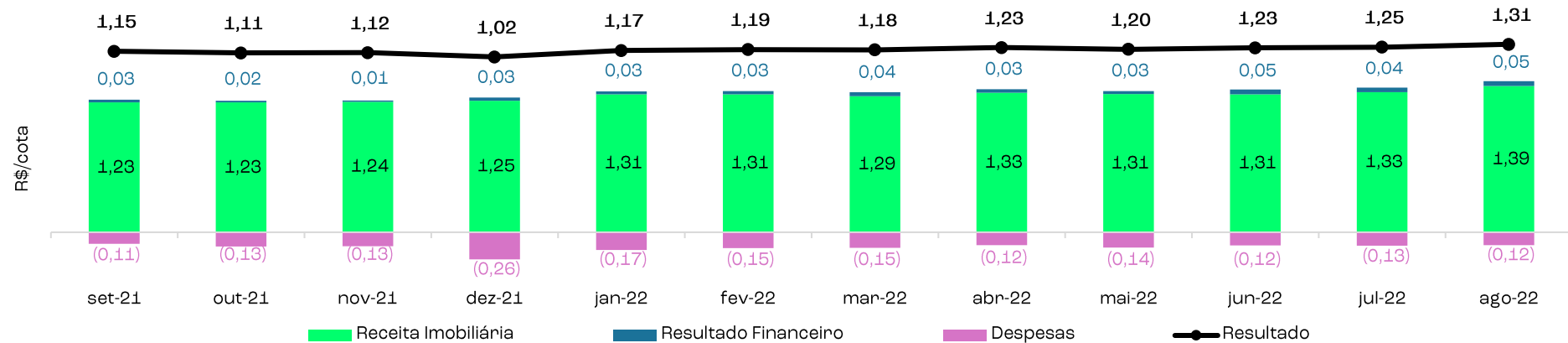
Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

## Número de cotistas

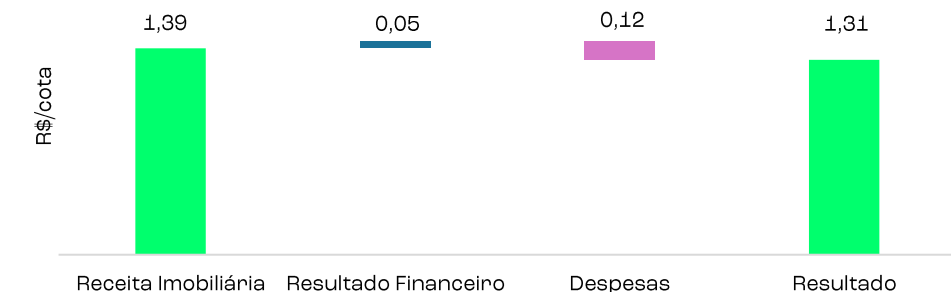


# Resultados e distribuição

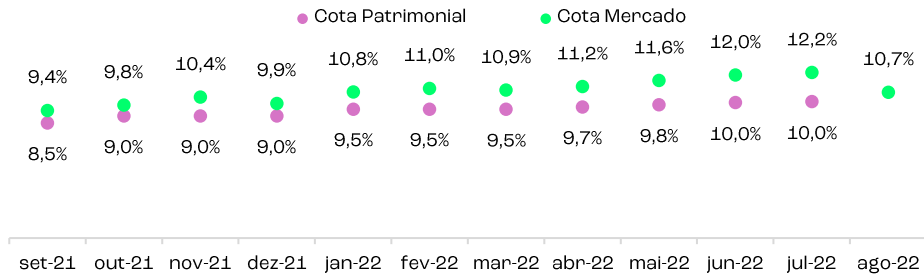
## Composição de Resultados nos Últimos 12 Meses



## Composição do Resultado no Mês

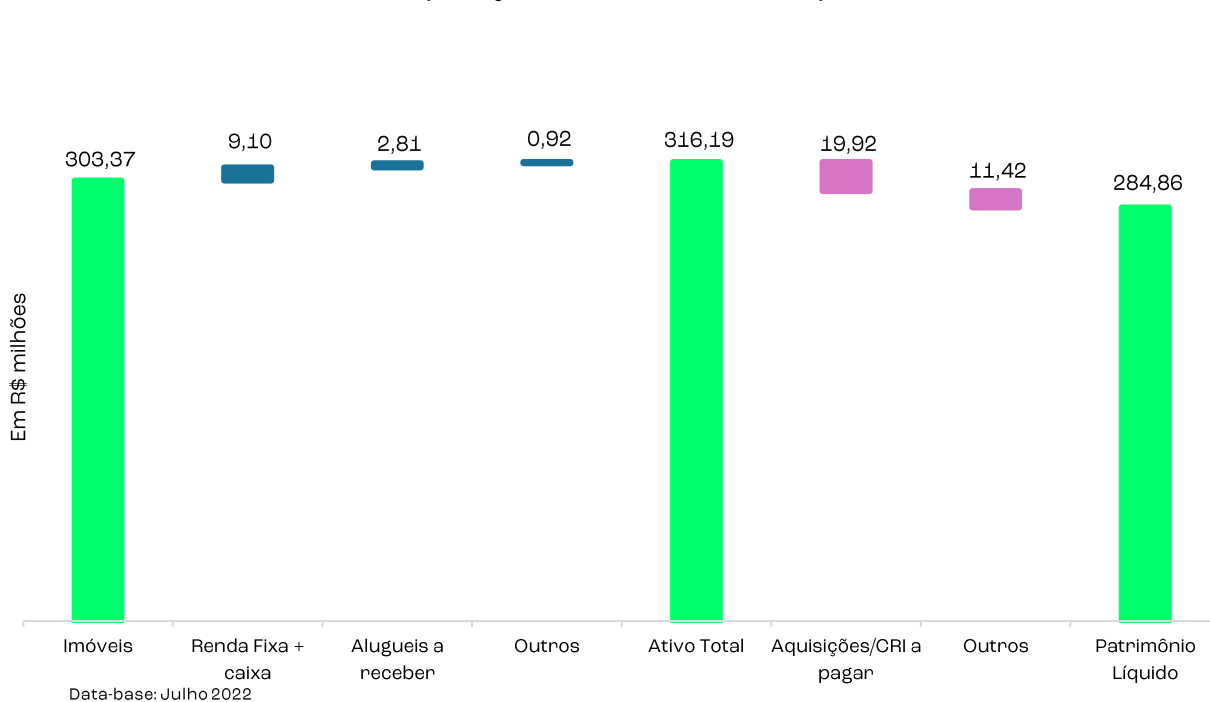


## Dividend Yield (Últimos 12 meses)



# Detalhamento do balanço

## Composição do Patrimônio Líquido



Valores (R\$)	
<b>Ativo Total</b>	<b>316,19</b>
Imóveis	303,37
Flls	-
Renda Fixa + Caixa	9,10
Alugueis a receber	2,81
Outros	0,92
<b>Passivo Total</b>	<b>-31,33</b>
Aquisições/CRI a pagar -	19,92
Outros -	11,42
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>284,86</b>
Número de cotas	2.021.621
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>140,91</b>

# Desempenho da cota e volume

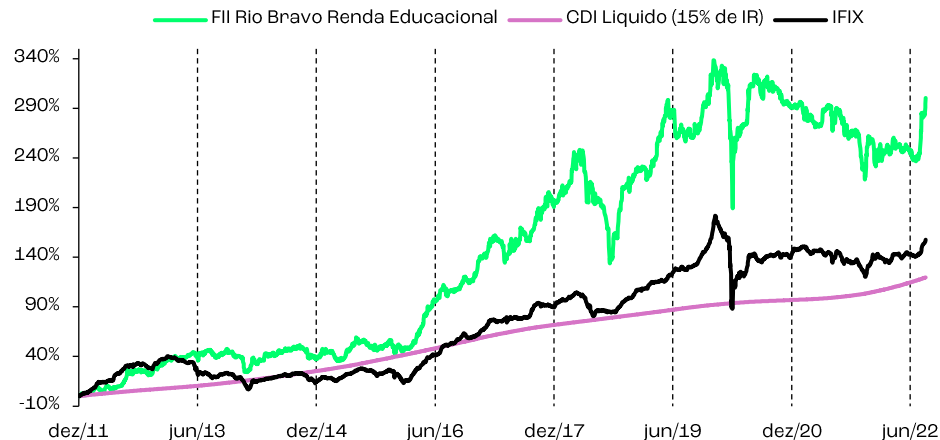
## Liquidez

Volume Médio Diário Negociado Cotas Negociadas

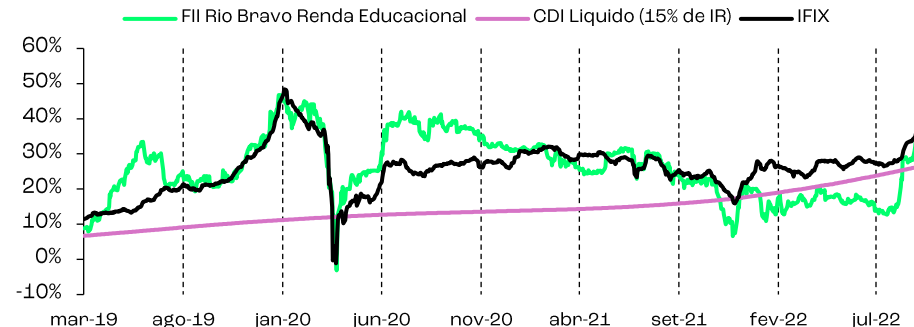


## Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3 960 475	R\$ 36 853 234	R\$ 54 402 187
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 172 195	R\$ 222 486	R\$ 200 906
Giro (% de cotas negociadas)	1,54%	15,15%	23,07%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	ago/22	dez/21	jul/21
Valor da Cota	R\$ 137,50	R\$ 123,55	R\$ 145,23
Quantidade de Cotas	2 021 623	2 021 623	2 021 623
Valor de Mercado	R\$ 277 981 550	R\$ 259 333 542	R\$ 293 600 018



## Rentabilidade Gestão Ativa (Março 2019)



# Patrimônio do fundo

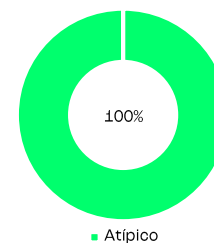
O patrimônio do Fundo é composto por 7 ativos educacionais localizados nas cidades de Santo André (SP), São Luís (MA), São Paulo (SP), Cuiabá (MT), Belo Horizonte, Betim e Ipatinga (MG). Dos quase 92.775 m<sup>2</sup> de ABL que o Fundo detém, 45% estão em Minas Gerais, 22% no Maranhão e 17% no Mato Grosso e 16% em São Paulo.

Os imóveis são locados instituições de ensino do Grupo Cogna e Ânima Educação, com contratos atípicos, com previsão de vencimentos entre 2027 e 2031.

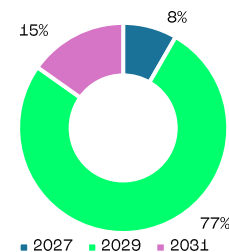
Imóvel	% de Receita	Vencimento	Mês de Reajuste	Indexador	WAULT
Pitágoras Maranhão	21%	2029	Agosto	IPCA	6,96
UNIC Cuiabá	16%	2029	Agosto	IPCA	
Pitágoras Belo Horizonte	9%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Betim	31%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Ipatinga	8%	2031	Janeiro	IPCA	
Ananguera Santo André	14%	2027	Julho	IPCA	
Ânima Consolação	1%	2029	Outubro	INPC	
	100%				

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

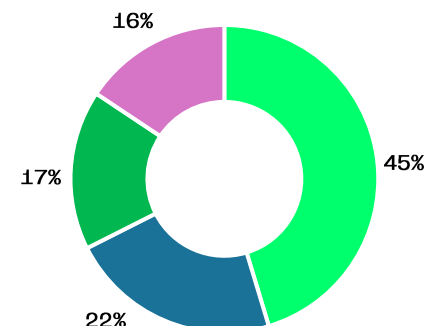
## Tipo dos contratos



## Vencimento dos contratos



## Localização



■ Minas Gerais ■ Maranhão ■ Mato Grosso ■ São Paulo

Todos os gráficos consideram a % de Receita Contratada.

# Portfólio do fundo



## Map icon 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;



## Map icon 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



Campus Pitágoras Betim

### 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;

### 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;



**Campus Pitágoras  
Ipatinga Horto**



**Campus Anhanguera  
Santo André**

## 📍 Minas Gerais

**Ensino:** Graduação

**Localização:** Avenida Castelo Branco, 400 - Horto - Ipatinga - MG

**Área Bruta Locável:** 14.097 m<sup>2</sup>

**Multa:** Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

**Ocupação:** 100%

**Principais cursos:** Agronomia, Arquitetura, Engenharias Civil, Computação, Minas, Produção, Elétrica e Mecânica, Fisioterapia, Veterinária e Nutrição;

## 📍 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.

# 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

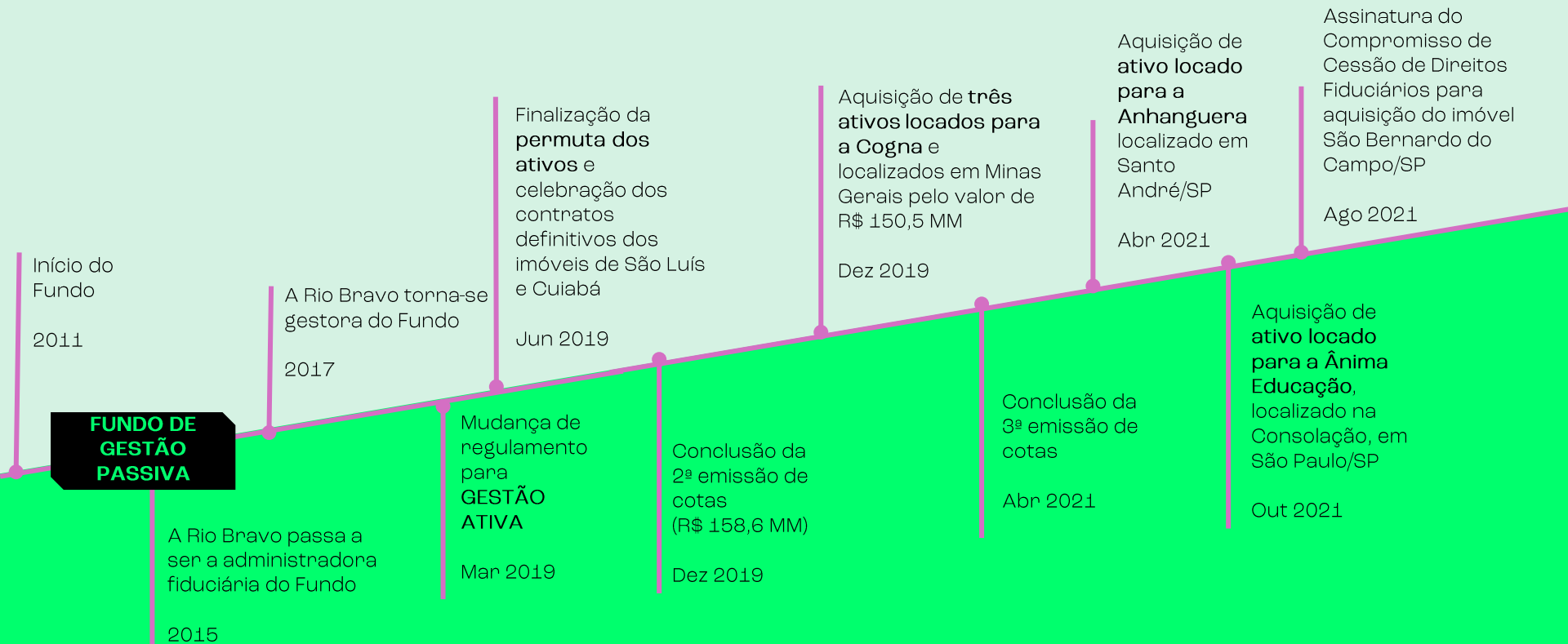
**Área Bruta Locável:** 587 m<sup>2</sup>

**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

# Linha do Tempo



Principais  
acontecimentos

Últimos 90 dias



**29 de agosto de 2022**  
**Comunicado ao**  
**Mercado**

Comunicado do Início do Direito de Preferência da 4ª emissão de cotas.

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



**12 de agosto de 2022**  
**Fato Relevante**

Assinatura do Compromisso de Cessão de Direitos Fiduciários para aquisição do imóvel localizado na Av. Rudge Ramos, 1501, São Bernardo do Campo/SP.

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



**20 de julho de 2022**  
**Webcast de Resultados**  
**do 2º trimestre**

A equipe de gestão realizou um webcast com a participação do cotistas apresentando os principais resultados e performance do Fundo no período.

[Clique aqui](#) para acessar o *replay*.

# Como investir?



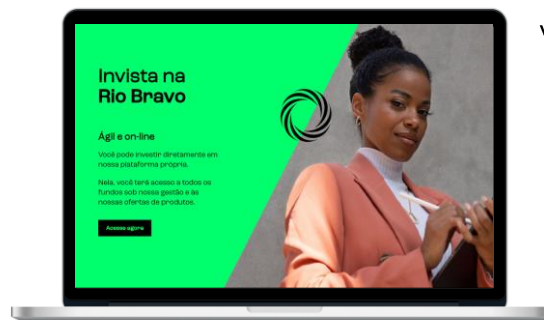
Via corretora:



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

**RBED11**

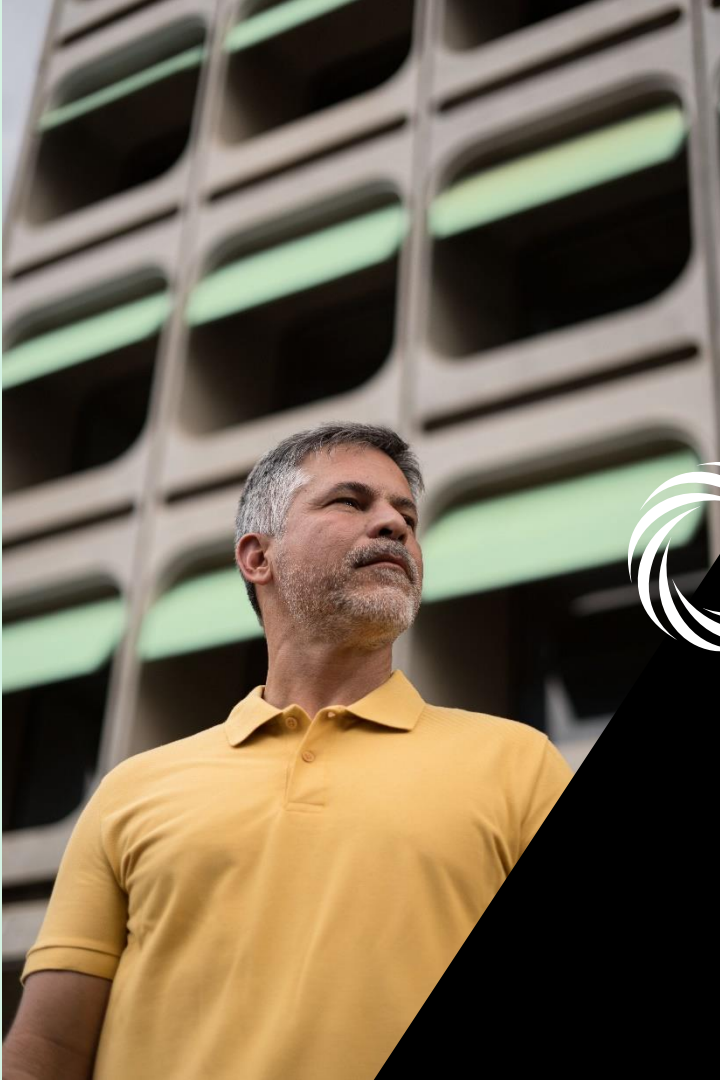
Invista conosco:



Você pode investir **diretamente**  
em nossa plataforma própria.

Nela, você terá acesso a **todos**  
**os fundos sob nossa gestão** e as  
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

