

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Renda Educacional

RBED11



**RIO  
BRAVO**

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

setembro22

# 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\$ 285.019.772,84 (ref. agosto)

**INÍCIO DO FUNDO** • 20/09/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.021.621

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 3

**NÚMERO DE COTISTAS** • 12.537

## 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> )	92.775	Inquilinos	2
Vacância	0%	Anos de Wault*	6,87	Patrimônio Líquido** (R\$ milhões)	285,01
Fechamento do mês (R\$)	136,81	Distribuição por cota (R\$)	1,23	Yield anualizado***	10,8%
Valor negociado****(R\$/m <sup>2</sup> )	3.092	Volume médio negociado (R\$ mil)	172,19	Valor de mercado (R\$ milhões)	277,98

\*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

Com o encerramento do mês, o Fundo manteve a distribuição de resultados em R\$ 1,23/cota, resultado recorrente desde o último reajuste de contratos que foi realizado em agosto de modo a ratificar a força dos contratos de locação e qualidade dos inquilinos do portfólio.

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\$136,81.

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

Em 12 de Setembro foi encerrado o prazo de subscrição do Direito de Preferência no âmbito da oferta pública, com esforços restritos de colocação, da 4ª emissão de cotas do Fundo. Segundo apurado, foram subscritas e integralizadas 1.115 novas cotas, perfazendo o montante de R\$ 159.032,45, já considerando o custo unitário da oferta.

Durante o período em que os recibos de novas cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data a ser informada no respectivo comunicado de encerramento da oferta. Para setembro, o valor distribuído por recibo foi de R\$0,73.

A oferta segue em aberto para colocação junto aos potenciais investidores profissionais, além de ser ancorada pelos vendedores 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, objeto alvo dos recursos captados na oferta. Para acessar o Fato Relevante, [clique aqui](#).

Ressaltamos que os cotistas serão informados sobre o encerramento da oferta e demais detalhes sobre a negociação via Fato Relevante.

# 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.



# Comentários do gestor

## Ativo Pitagóras Maranhão | Visita de acompanhamento

No mês de setembro seguimos com visitas de acompanhamento aos ativos do Fundo, com visita à unidade de São Luís, no estado do Maranhão.

A unidade começou suas atividades em 2008, com oferta dos cursos de graduação em Engenharia de Produção e Ciência da Computação, sendo atualmente uma das mais relevantes faculdades de São Luís, com 30 cursos presenciais, além dos cursos em EAD, atingindo mais de 20 mil alunos.

A instituição não possui mais nenhuma restrição de uso relacionada à pandemia do COVID-19 e funciona ainda como apoio à comunidade local oferecendo atendimento gratuito em suas clínicas de odontologia, estética, psicologia, farmácia, além do núcleo de prática jurídica. Além das clínicas já em funcionamento, a clínica de atendimento veterinário está em construção no imóvel.



Fachada Frontal



Fachada Posterior



Sala de Estudos



Laboratório de Anatomia



Laboratório de Técnicas Dietéticas



Laboratório de Química

# 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*

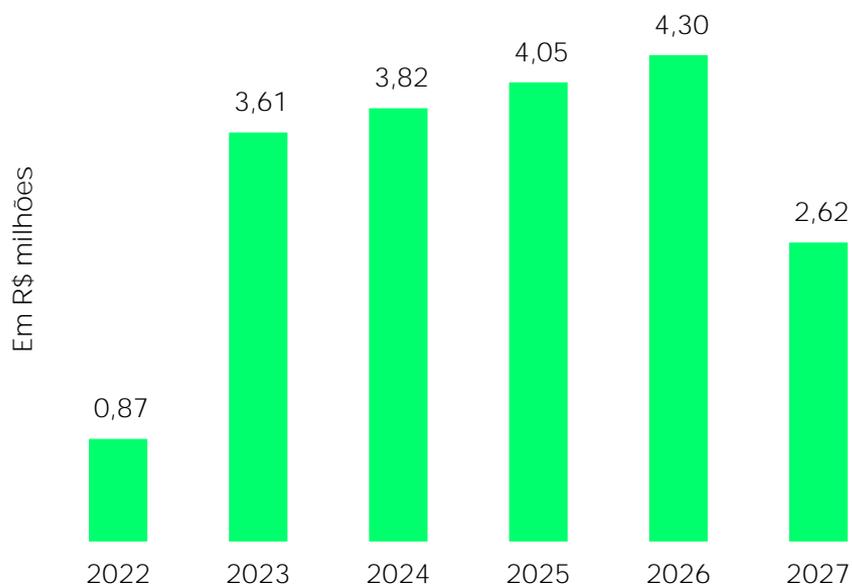


Unidade Ipatinga

*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.*

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.

<b>Operação</b>	Aquisição Santo André
<b>Tipo de Alavancagem</b>	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
<b>Prazo para o Pagamento da Alavancagem</b>	Julho/2027
<b>Remuneração da Alavancagem</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\$ 19,34 milhões (ref.: setembro/22)
<b>Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido</b>	6,78%

# Resultados e distribuição

	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	2.680.004,26	2.650.546,17	2.646.864,32	2.689.430,93	2.805.729,19	2.805.729,19	8.300.889,31	24.185.240,13
Receita Financeira	63.444,31	58.283,62	92.673,63	87.516,45	92.510,56	88.138,93	268.165,94	681.781,49
Despesas	- 246.988,43	- 292.695,23	- 251.722,78	- 256.858,48	- 249.451,87	- 252.065,71	- 758.376,06	- 2.497.485,84
Taxa de administração e gestão	- 115.555,89	- 115.555,89	- 115.555,89	- 115.555,89	- 115.555,89	- 128.456,26	- 362.409,99	- 1.108.002,33
Despesas do CRI	- 91.397,20	- 90.176,59	- 88.950,10	- 98.007,87	- 96.624,17	- 95.233,65	- 289.865,69	- 847.494,22
Outras Despesas	- 33.100,90	- 73.813,67	- 42.706,09	- 40.452,77	- 37.271,81	- 28.552,37	- 106.276,95	- 542.165,86
<b>Resultado</b>	<b>2.496.460,14</b>	<b>2.416.134,56</b>	<b>2.487.815,17</b>	<b>2.520.088,90</b>	<b>2.648.787,88</b>	<b>2.641.802,41</b>	<b>7.810.679,19</b>	<b>22.369.535,78</b>
Rendimentos distribuídos	2.304.647,94	2.345.080,36	2.385.512,78	2.385.512,78	2.486.593,83	2.486.593,83	7.358.700,44	21.186.588,08
Resultado por cota	1,23	1,20	1,23	1,25	1,31	1,31	3,86	11,07
Rendimento por cota	1,14	1,16	1,18	1,18	1,23	1,23	3,64	10,48
Resultado Acumulado¹	0,09	0,04	0,05	0,07	0,08	0,08	0,22	0,59
Proporção Distribuída²	92%	97%	96%	95%	94%	94%	94%	95%

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

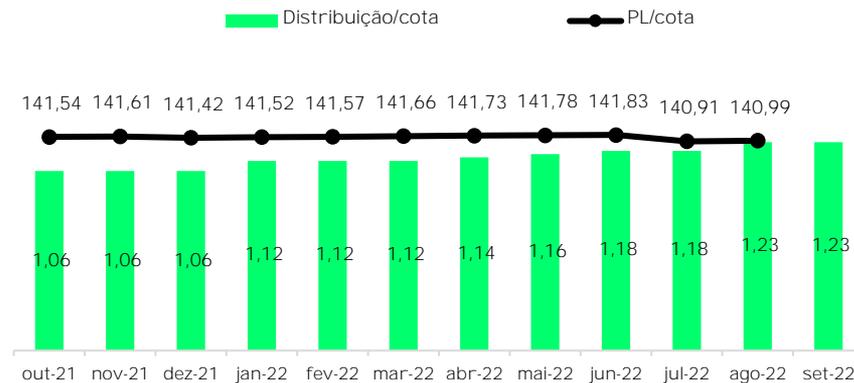
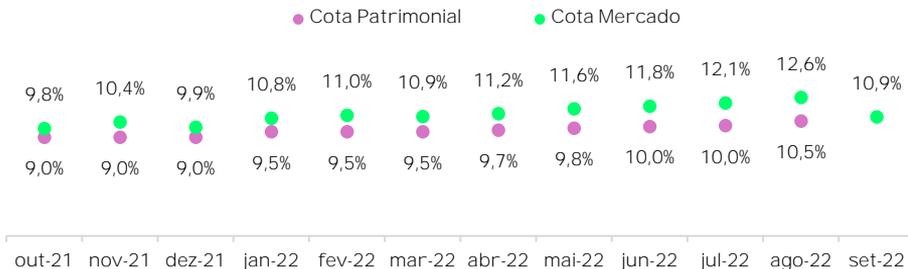


## Composição do Resultado no Mês



# Resultados e distribuição

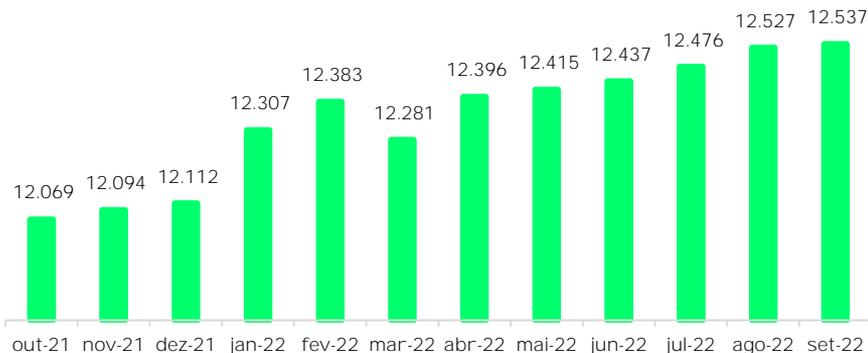
## Dividend Yield (Últimos 12 meses)



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.

## Número de cotistas



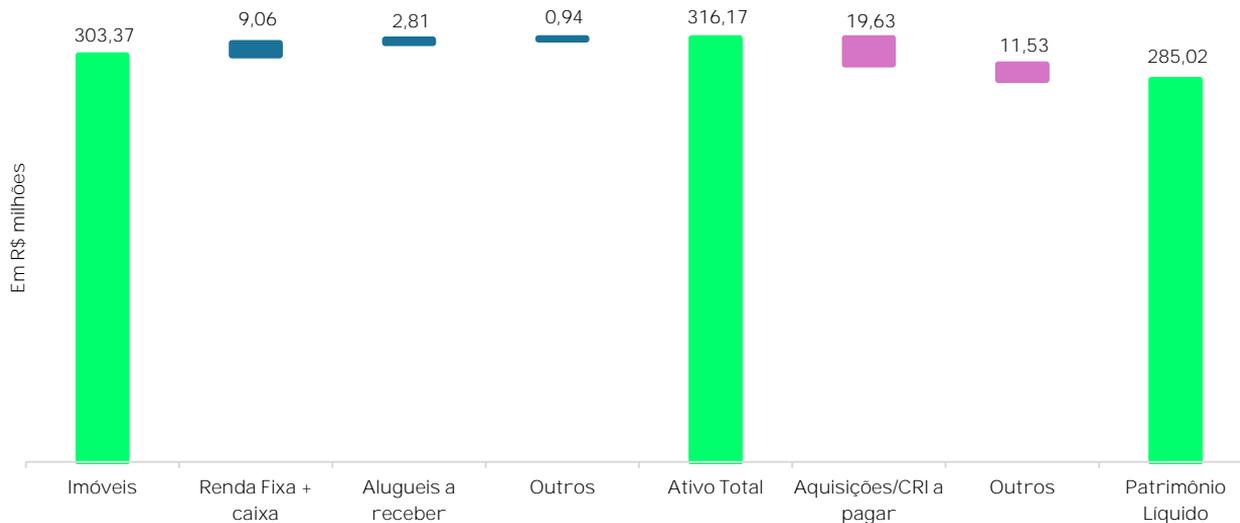
## Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	1,23			
<b>Δ</b>	<b>10,9%</b>	<b>8,7%</b>	<b>8,7%</b>	<b>10,7%</b>	<b>12,6%</b>	<b>14,6%</b>	<b>14,6%</b>	<b>19,4%</b>	<b>16,0%</b>			

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

# Detalhamento do balanço

## Composição do Patrimônio Líquido

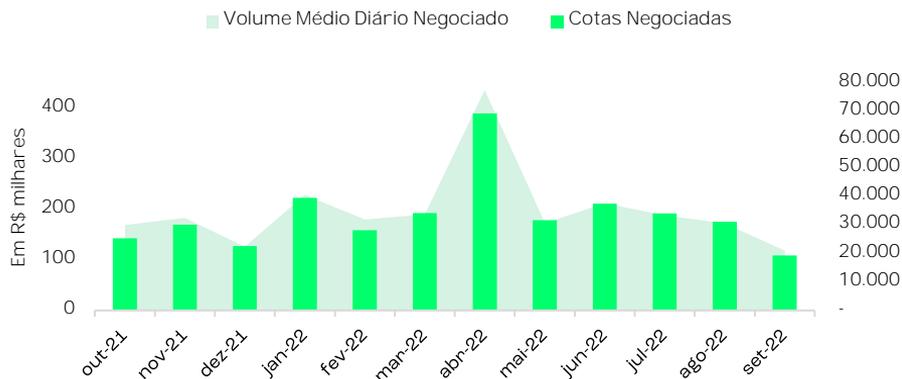


Valores (R\$)	
<b>Ativo Total</b>	<b>316,17</b>
Imóveis	303,37
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	9,06
Aluguéis a receber	2,81
Outros	0,94
<b>Passivo Total</b>	<b>-31,16</b>
Aquisições/CRI a pagar -	19,63
Outros -	11,53
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>285,02</b>
Número de cotas	2.021.621
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>140,99</b>

Data-base: Agosto 2022

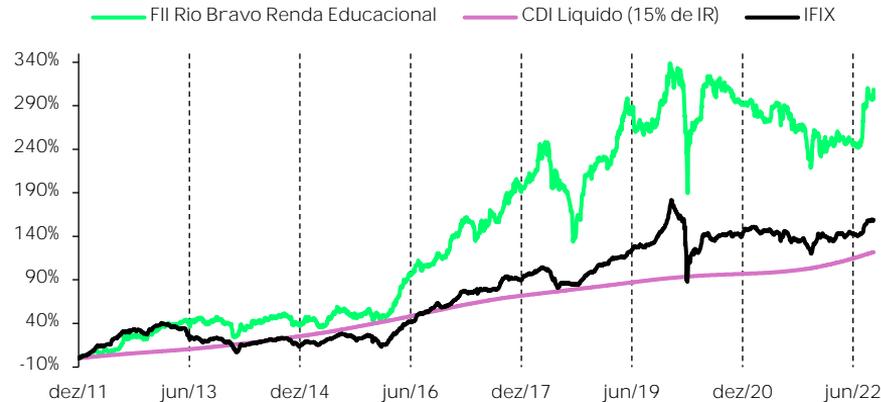
# Desempenho da cota e volume

## Liquidez

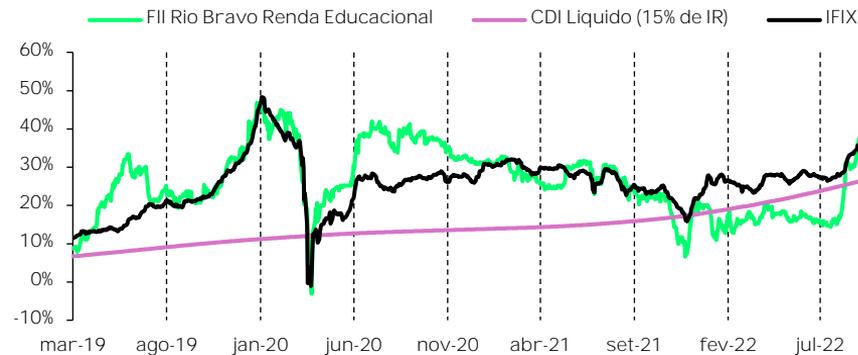


## Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.604.752	R\$ 39.457.985	R\$ 57.006.938
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 118.398	R\$ 210.921	R\$ 195.013
Giro (% de cotas negociadas)	0,96%	16,11%	24,03%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	set/22	dez/21	jul/21
Valor da Cota	R\$ 136,81	R\$ 123,55	R\$ 145,23
Quantidade de Cotas	2.021.623	2.021.623	2.021.623
Valor de Mercado	R\$ 276.590.692	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.

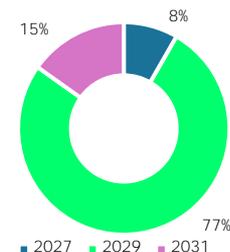
Imóvel	% de Receita	Vencimento	Mês de Reajuste	Indexador	WAULT
Pitágoras Maranhão	21%	2029	Agosto	IPCA	6,87
UNIC Cuiabá	16%	2029	Agosto	IPCA	
Pitágoras Belo Horizonte	9%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Betim	31%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Ipatinga	8%	2031	Janeiro	IPCA	
Anhanguera Santo André	14%	2027	Julho	IPCA	
Ânima Consolação	1%	2029	Outubro	INPC	
	100%				

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

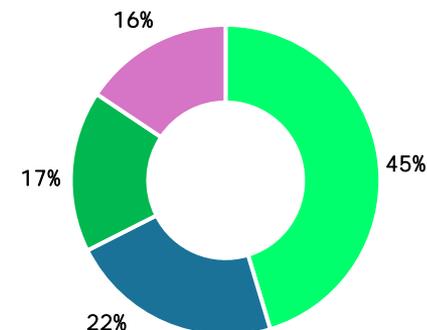
## Tipo dos contratos



## Vencimento dos contratos



## Localização



■ Minas Gerais ■ Maranhão ■ Mato Grosso ■ São Paulo

Todos os gráficos consideram a % de Receita Contratada.

## Portfólio do fundo



Campus Pitágoras

 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;



Campus Unic

 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;



Campus Pitágoras  
Ipatinga Horto

## 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;



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.

## Portfólio do fundo



### São Paulo

**Ensino:** Graduação, pós-graduação e extensão

**Localização:** Rua da Consolação, 2320 e 2322, São Paulo - SP

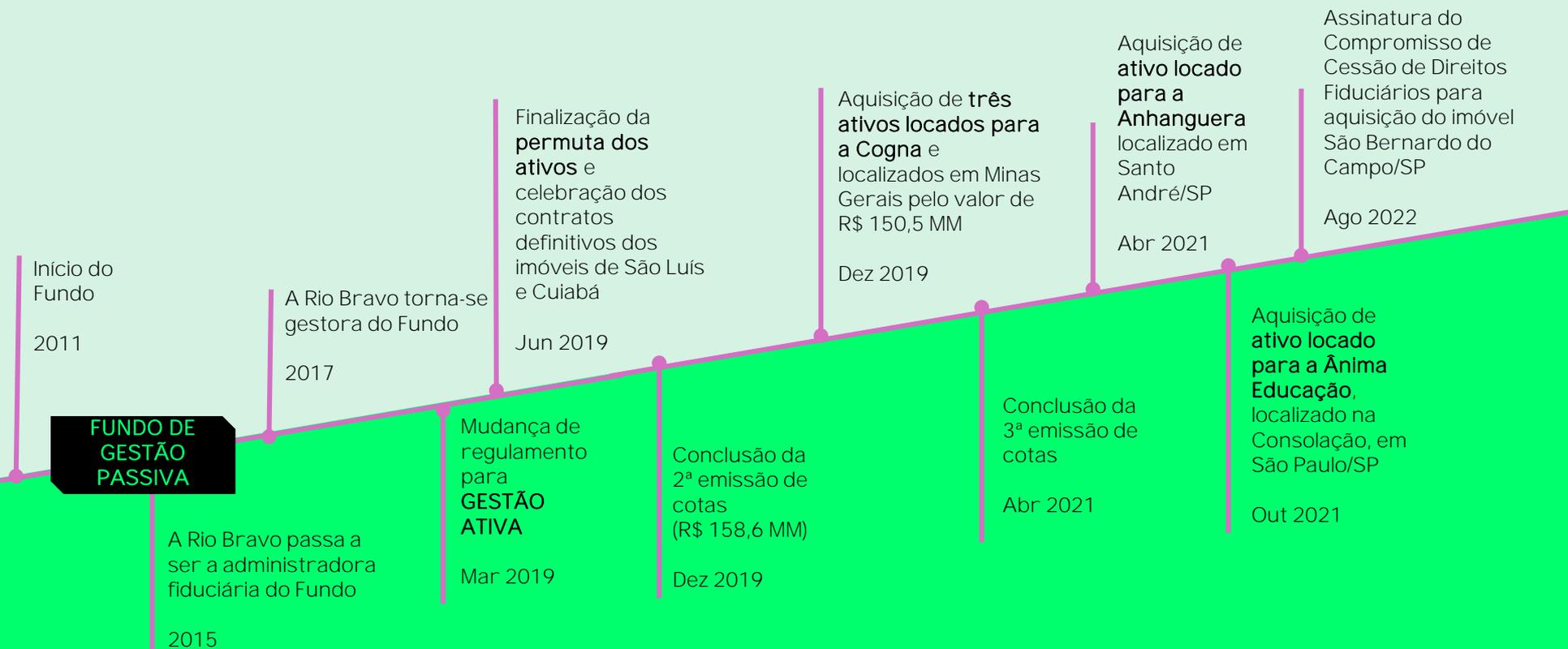
**Área Bruta Locável:** 587 m<sup>2</sup>

**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

# Linha do Tempo



## Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



13 de setembro de 2022  
Comunicado ao  
Mercado

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

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



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.

# Como investir?



Via corretora:



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

**RBED11**

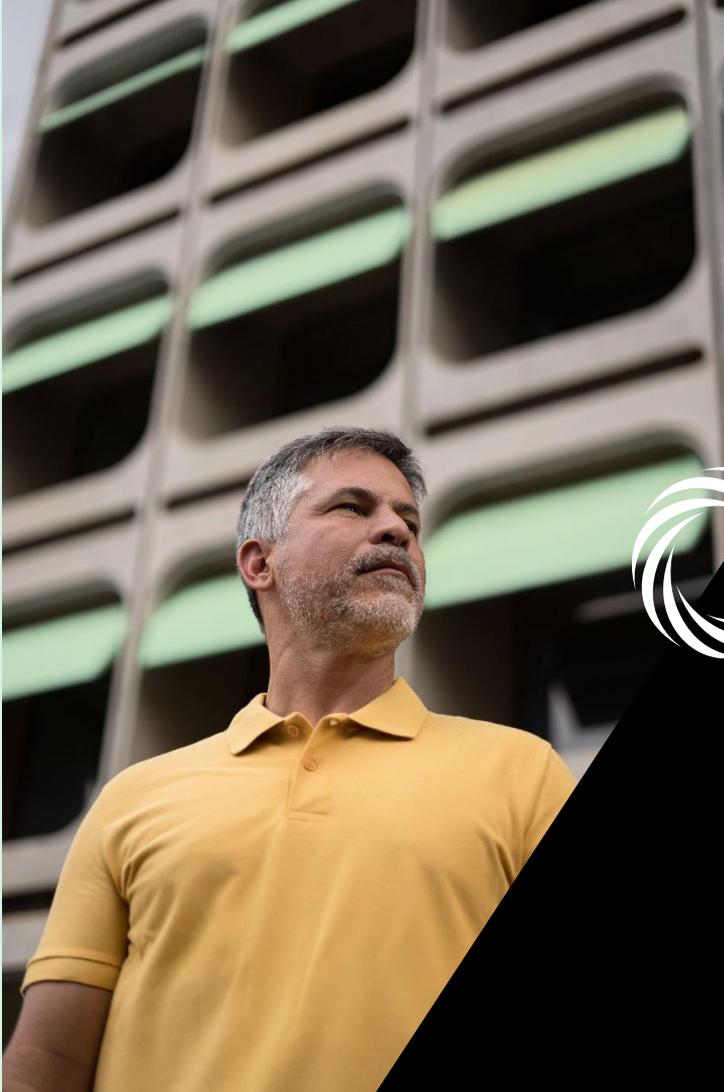
Invista conosco:



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  
+55 11 3509 6600 /ri@riobravo.com.br

