

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Educacional

RBED11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

maio23

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\$ 339.600.654,99 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 20/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 2.355.022

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 4

NÚMERO DE COTISTAS • 12.921

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:



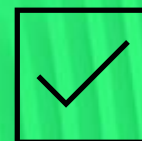
- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

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 ²)	102.449	Inquilinos	2
Vacância	0%	Anos de Wault*	7,05	Patrimônio Líquido** (R\$ milhões)	339,60
Fechamento do mês (R\$)	126,96	Distribuição por cota (R\$)	1,26	Yield anualizado***	11,9%
Valor negociado****(R\$/m ²)	3.138	Volume médio negociado (R\$ mil)	234,16	Valor de mercado (R\$ milhões)	298,99

*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

Ao final do mês de maio, o Fundo obteve resultado operacional bruto de R\$ 2,967 milhões, em linha com o apresentado nos primeiros meses do semestre, de modo a manter a distribuição de dividendo em R\$ 1,26/cota, atingindo o objetivo da gestão em linearizar os rendimentos por semestre.

Com esse valor, ao considerar a cotação a mercado no último dia útil do mês em R\$ 126,96, o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 11,9%.

Pagamento Retenções | Aquisições Cogna

O Fundo realizou o pagamento parcial às empresas do Grupo Cogna da retenção de valores referentes às aquisições dos imóveis de Betim, Belo Horizonte, Ipatinga e Cuiabá/MT, em decorrência do cumprimento das condições contratualmente estabelecidas para a regularização dos imóveis e/ou realização de determinadas obras.

A retenção realizada foi acordada para fornecer ao Fundo mais segurança nas transações, uma vez que dava alinhamento de interesse diante da obrigação da Cogna regularizar os Imóveis em contrapartida ao recebimento dos valores retidos em cada transação.

O valor total da retenção a ser paga é de R\$ 8.295.360,00, dos quais:

- + a primeira parcela, de R\$ 5.090.826,00, foi liquidada no início de Junho, e
- + a segunda parcela, de R\$ 3.204.534,00, a ser liquidada em 03/07/2023.

Considerando que os pagamentos já eram previstos pelo time de gestão, não deverá ocorrer impactos na distribuição de resultados neste e no próximo semestre.

Maiores informações sobre a operação podem ser encontradas [neste link](#).

Comentários do gestor

Consulta Formal – taxa de sucesso

Em 02 de junho, foi convocada uma Consulta Formal para aprovar a instituição de uma Taxa de Sucesso, um tipo de taxa de performance sobre as vendas de imóveis. A taxa proposta é de 20% sobre o montante do Fluxo Financeiro que exceder o IPCA acrescido do índice IMA-B.

Por que entendemos que a taxa de sucesso é importante

Propusemos essa taxa de performance sobre as vendas por entender que faz sentido para o momento e o histórico do fundo.

Quando a Rio Bravo passou a ter a gestão ativa do fundo, em 2019, promoveu uma total transformação da natureza do fundo: no lugar de dois terrenos vazios e sem perspectiva de longo prazo, realizou a permuta de imóveis e construiu um portfólio diversificado, com resultado consistente, de bons ativos e preparado para o longo prazo.

Mesmo com uma taxa abaixo da média, mostramos resultados frente ao desafio antes de pensar em realizar alteração nessa remuneração.

É importante considerar que o RBED tem uma das menores taxas de mercado. Os pares comparáveis de renda urbana de gestão ativa têm média de taxa de 0,875% a.a. O RBED tem taxa de 0,7%. Destes pares, a maioria tem taxa de performance atrelada a algum indicador.

Buscamos uma metodologia que pudesse ser a mais justa possível, com um *benchmark* comparável (IPCA + prêmio de mercado) que "evolui" conforme condições de mercado. Desta forma, se temos um mercado mais difícil, por exemplo, que pede *yields* de aquisição maiores, podemos comprar ativos a *cap rates* mais altos, mas o *benchmark* a ser batido também aumenta.

Além disso, a taxa proposta tem uma lógica como a da TIR, em que importa toda a rentabilização do imóvel no período. Portanto, não basta comprar a um bom preço e vender a um bom preço, é preciso que o imóvel tenha um bom desempenho neste meio-tempo para que este indicador seja positivo e para que haja taxa de performance.

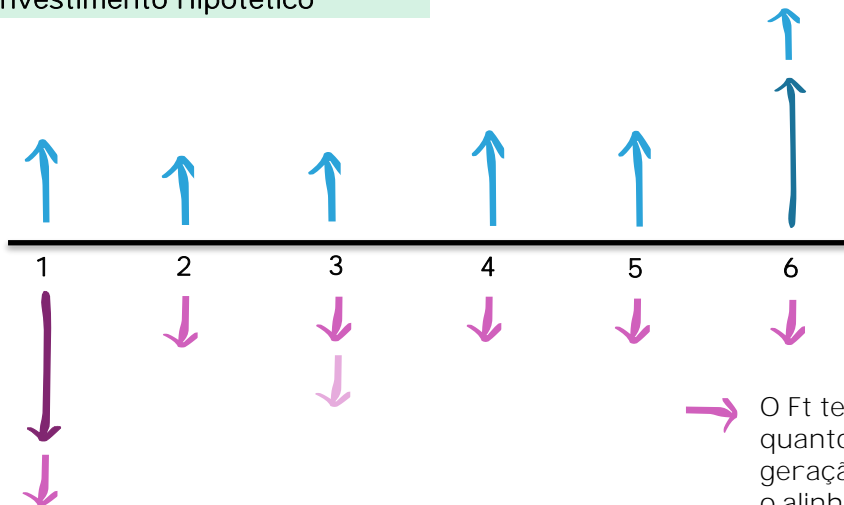
É uma taxa ganha-ganha, que o fundo só paga se houver um bom desempenho comprovado nas operações imobiliárias.

A matéria dependerá de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, 25% das cotas emitidas.

Sugerimos a leitura da matéria completa na íntegra na [Carta Consulta](#). Confira, também, a [Proposta da Administradora](#).

Comentários do gestor

Investimento Hipotético



O Ft, fluxo de entradas e saídas, considera as seguintes premissas:

- preço de aquisição, com todos os custos envolvidos para adquirir o imóvel (ITBI, custos de diligência, por exemplo);
- todos os aluguéis recebidos no período;
- eventuais despesas de vacância, tais como IPTU, condomínio e segurança;
- eventuais investimentos que ocorrerem no imóvel no período;
- valor de venda do ativo.

→ O Ft tem a lógica da TIR, portanto, a taxa considera como sucesso apenas o quanto a TIR da operação excedeu o seu *benchmark* no período. Esse é a geração de valor para o cotista no longo prazo e o que a gestão busca com o alinhamento de interesses.

Taxa de Sucesso

$$TS = 20\% * \sum \left[\frac{F_t}{(1 + i_{Td})} \right]$$

Fluxo financeiro que excede o benchmark

Se Fluxo Financeiro > 0
É aplicada a Taxa de Sucesso

Taxa de Desconto

$$i_{Td} = (1 + \mu DY IMA_B) * (1 + IPCAa) - 1$$

Se Fluxo Financeiro ≤ 0
Não é aplicada a Taxa de Sucesso

Sobre a votação

O voto pode ser realizado Via Plataforma ou Via Administradora (carta resposta).

Os cotistas com posição em bolsa receberam o **link de votação diretamente por e-mail**, pelo remetente riobravo@comunicacaoriobravo.com.br.

Para os cotistas com posição escritural, ou seja, sem um agente de custódia/corretora, basta **preencher a carta resposta anexa à Carta Consulta** conforme instruções na primeira página.

PRAZO PARA
RECEBIMENTO DOS
VOTOS

17h de
29/06/23

PUBLICAÇÃO DAS
DELIBERAÇÕES

30/06/23*

*Após o fechamento do mercado.

ATENÇÃO: em caso de dúvida, não hesite em contatar o RI pelos canais

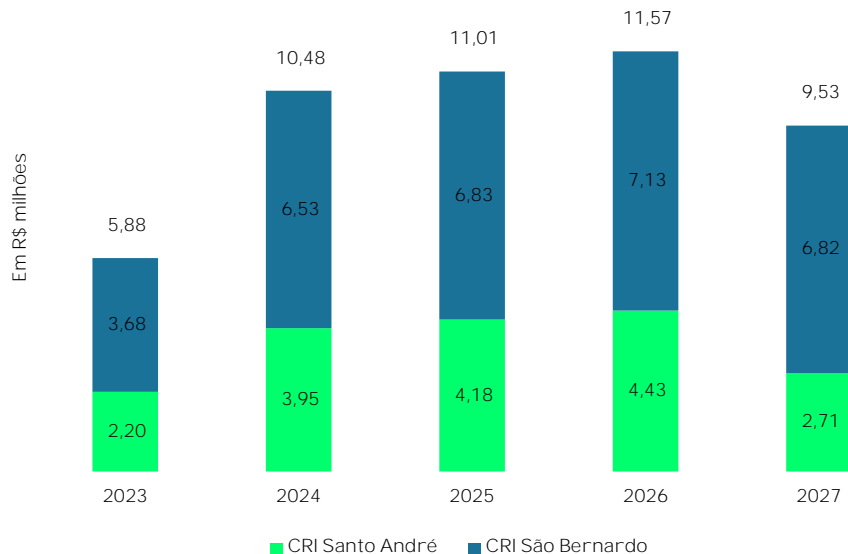
ri@riobravo.com.br

11 3509-6500

Atendimento digital: [clique aqui](#)

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 após o mesmo período.

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\$ 17,47 milhões SBC: R\$ 30,99 milhões (ref.: abril/23)
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	14,27%

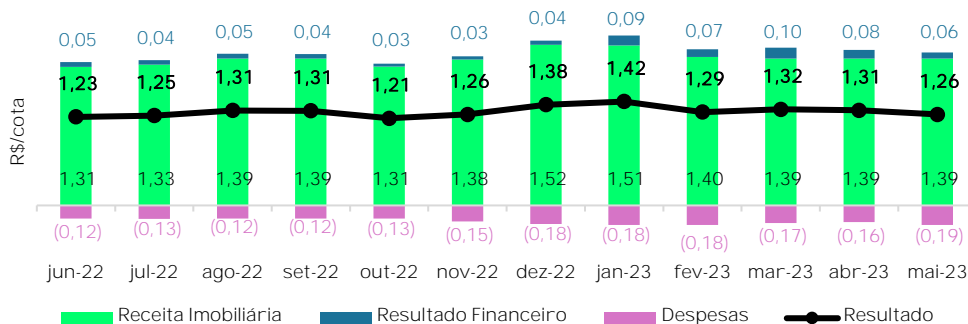
Resultados e distribuição

	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	3.420.978,17	3.496.030,47	3.270.552,00	3.270.552,00	3.270.552,00	3.270.552,00	16.578.238,47	16.578.238,47
Receita de Locação	3.420.978,17	3.496.030,47	3.270.552,00	3.270.552,00	3.270.552,00	3.270.552,00	16.578.238,47	16.578.238,47
Receita de Vendas de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	88.585,80	212.582,88	169.497,73	239.055,13	194.047,92	134.418,40	949.602,06	949.602,06
Despesas	- 397.273,35	- 426.221,10	- 431.140,49	- 392.792,27	- 372.890,83	- 437.282,94	- 2.060.327,63	- 2.060.327,63
Taxa de administração e gestão	- 141.021,79	- 141.021,79	- 141.021,79	- 141.021,79	- 141.021,79	- 134.987,07	- 678.959,89	- 678.959,89
Despesas do CRI	- 211.640,45	- 208.407,92	- 205.183,71	- 201.925,59	- 198.689,28	- 195.390,22	- 1.009.596,72	- 1.009.596,72
Outras Despesas	- 49.406,87	- 86.929,72	- 91.041,52	- 53.714,37	- 33.179,76	- 106.905,65	- 371.771,02	- 371.771,02
Resultado	3.112.290,62	3.282.392,25	3.008.909,24	3.116.814,86	3.091.709,09	2.967.687,46	15.467.512,90	15.467.512,90
Rendimentos distribuídos	2.838.617,46	2.910.330,36	2.938.829,04	2.967.327,72	2.967.327,72	2.967.327,72	14.751.142,56	14.751.142,56
Resultado por cota	1,38	1,42	1,29	1,32	1,31	1,26	6,61	6,61
Rendimento por cota	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	6,30	6,30
Resultado Acumulado¹	0,12	0,16	0,03	0,06	0,05	0,00	0,31	0,31
Proporção Distribuída²	91%	89%	98%	95%	96%	100%	95%	95%

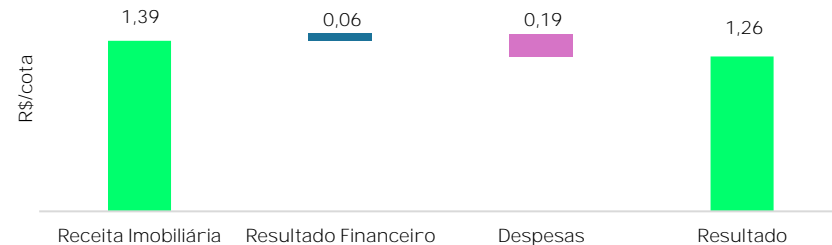
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

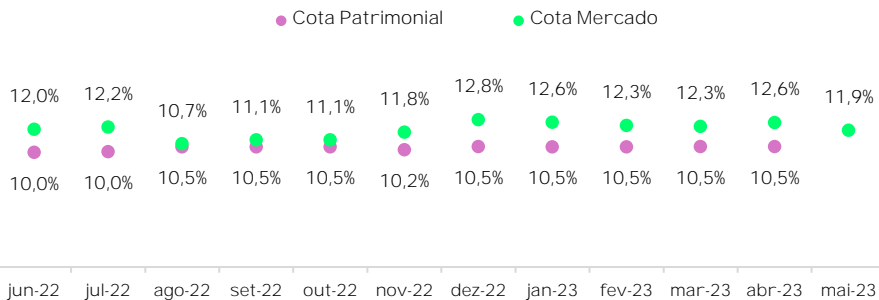




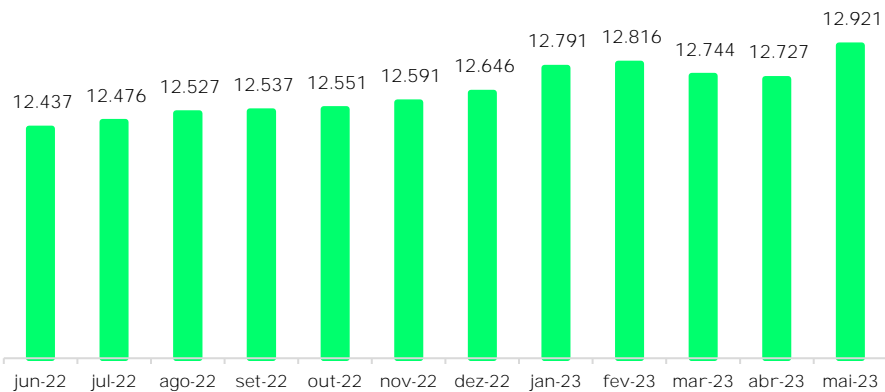
Resultados e distribuição

Dividend Yield

(Últimos 12 meses)

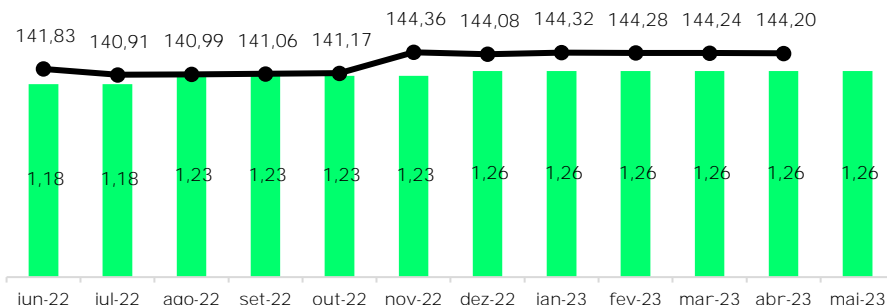


Número de cotistas



Distribuição/cota

PL/cota



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

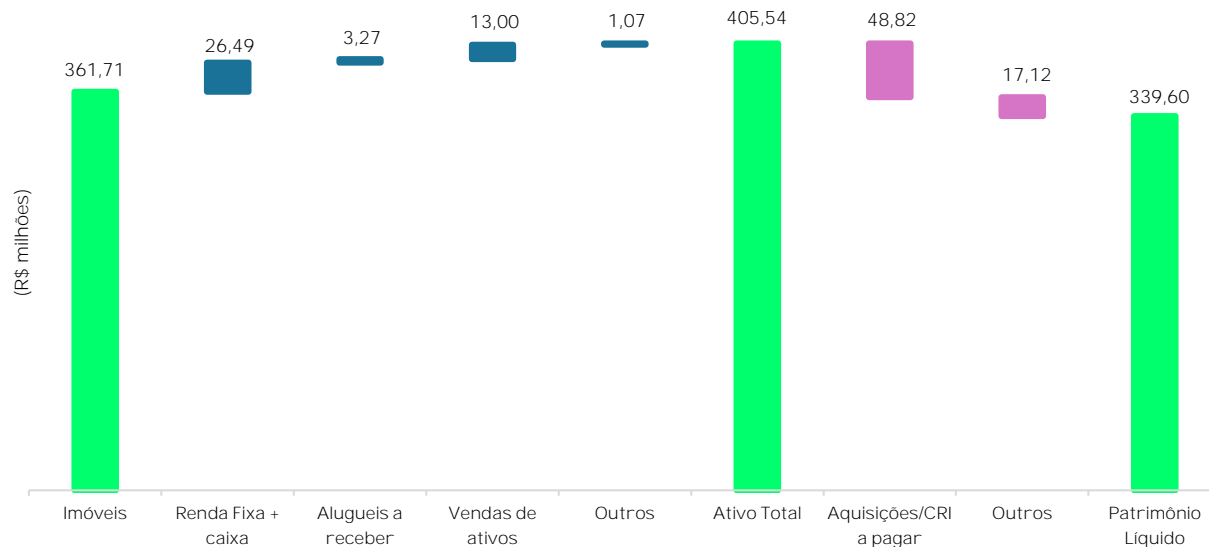
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	1,01	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,06	1,06	1,06	1,06
2022	1,12	1,12	1,12	1,14	1,16	1,18	1,18	1,23	1,23	1,23	1,23	1,26
2023	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	-	-	-	-	-	-	-
Δ	12,5%	12,5%	12,5%	10,5%	8,6%	-	-	-	-	-	-	-

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.



Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



Valores (R\$)

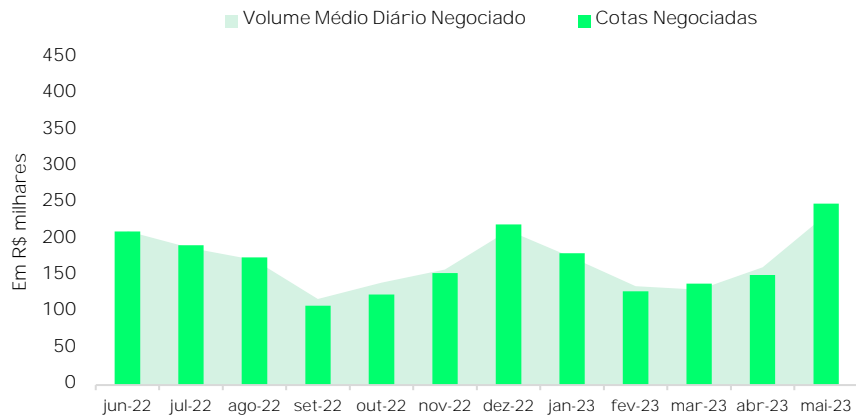
Ativo Total	405,54
Imóveis	361,71
FIIs	-
Renda Fixa + Caixa	26,49
Alugueis a receber	3,27
Vendas de imóveis	13,00
Outros	1,07
Passivo Total	-65,94
Aquisições/CRI a pagar -	48,82
Outros -	17,12
Patrimônio Líquido	339,60
Número de cotas	2.355.022
Cota Patrimonial	144,20

Data-base: Abril 2023



Desempenho da cota e volume

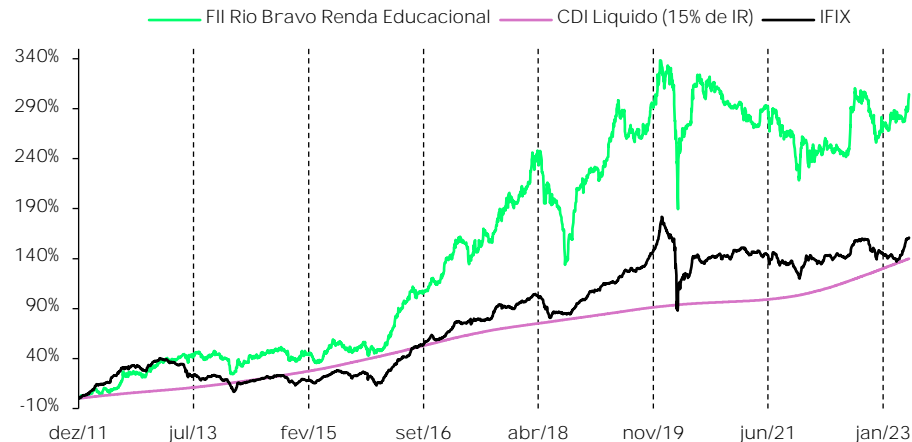
Liquidez



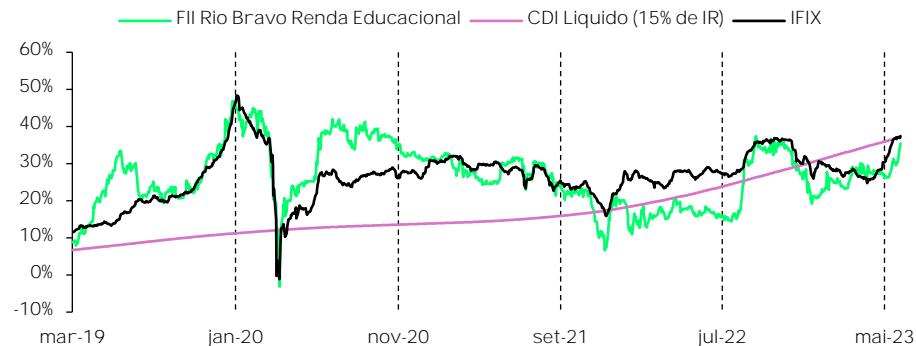
Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 5.385.684	R\$ 18.230.341	R\$ 68.818.232
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 234.160	R\$ 167.826	R\$ 164.203
Giro (% de cotas negociadas)	1,88%	6,46%	12,99%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	mai/23	dez/22	mai/22
Valor da Cota	R\$ 126,96	R\$ 122,90	R\$ 121,49
Quantidade de Cotas	2.355.022	2.252.871	2.021.621
Valor de Mercado	R\$ 298.993.593	R\$ 265.162.917	R\$ 242.574.424



Rentabilidade Gestão Ativa (Março 2019)





Patrimônio do fundo

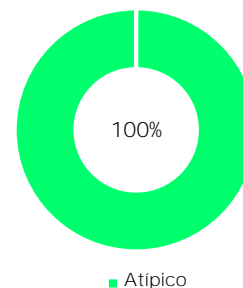
O patrimônio do Fundo é composto por 7 ativos educacionais localizados nas cidades de Santo André (SP), São Bernardo do Campo (SP), São Paulo (SP), São Luís (MA), Cuiabá (MT), Belo Horizonte e Betim. Dos quase 103.000 m² de ABL que o Fundo detém, 32% estão em São Paulo, 34% em Minas Gerais, 19% no Maranhão 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	19,1%	2029	Agosto	IPCA	7,05
UNIC Cuiabá	14,4%	2029	Agosto	IPCA	
Pitágoras Belo Horizonte	7,7%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Betim	26,6%	2029	Janeiro	IPCA	
Anhanguera Santo André	12,4%	2027	Julho	IPCA	
Ânima Consolação	1,1%	2029	Outubro	INPC	
Anhanguera São Bernardo do Campo	18,7%	2034 ²	Novembro	IPCA	

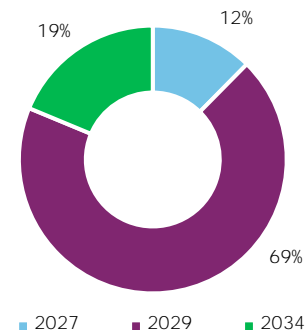
¹ **WAULT**: média ponderada do prazo dos contratos de locação que fazem parte do Fundo.

² Contrato típico a partir de 2027.

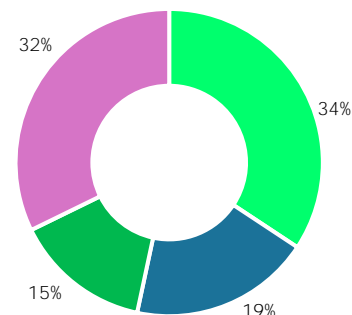
Tipo dos contratos



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

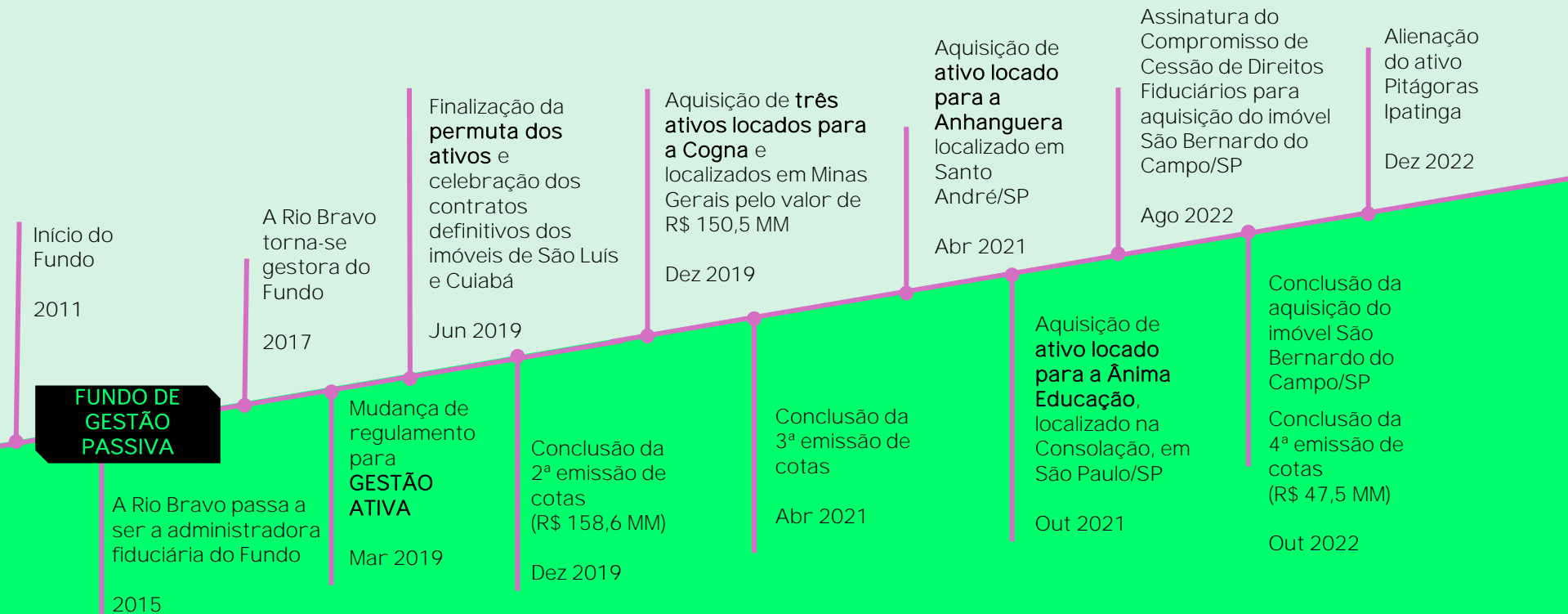
Área Construída: 7.722 m² + Estacionamento 631,35 m²

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



2 de junho de 2023
Consulta Formal
02/2023

Aprovação da instituição da Taxa de Sucesso 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.



27 de abril de 2023
Webcast com a gestão

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

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

Como investir?



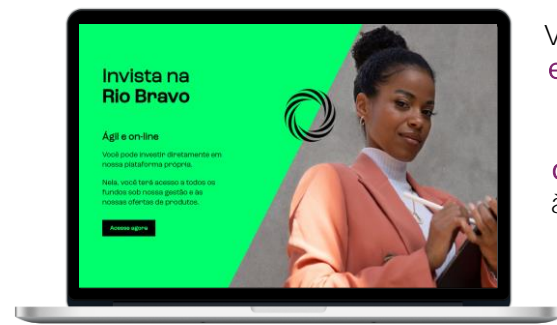
Via corretora:



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





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.