

Relatório Gerencial

Fevereiro/2022

FII RIO BRAVO RENDA
EDUCACIONAL | RBED11

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

(Mín. Mensal R\$ 34.554,60, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 286.090.469,38 (ref. janeiro)

INÍCIO DO FUNDO • 20/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 2.021.621

NÚMERO DE COTISTAS • 12.383

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

CONTRATOS ATÍPICOS

Contratos de longo prazo com multa de rescisão significativa proporcionando previsibilidade de receitas e de distribuição de rendimentos



RISCO DE CRÉDITO

Empresa 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

 <p>7 ATIVOS</p>	 <p>92.775 ABL (m²)</p>	 <p>2 INQUILINOS</p>
 <p>0,0% VACÂNCIA</p>	 <p>7,0 ANOS DE WAULT</p>	 <p>R\$ 286,09 PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ milhões)</p>
 <p>R\$ 122,00 FECHAMENTO DO MÊS</p>	 <p>R\$ 1,12 DISTRIBUIÇÃO POR COTA</p>	 <p>11,0% YIELD ANUALIZADO</p>
 <p>R\$ 2.779,37 VALOR NEGOCIADO (R\$ / m²)</p>	 <p>R\$ 180,09 VOLUME MÉDIO NEGOCIADO (R\$ mil)</p>	 <p>R\$ 246,64 VALOR DE MERCADO (R\$ milhões)</p>

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 FIIs, dividido pelo ABL.

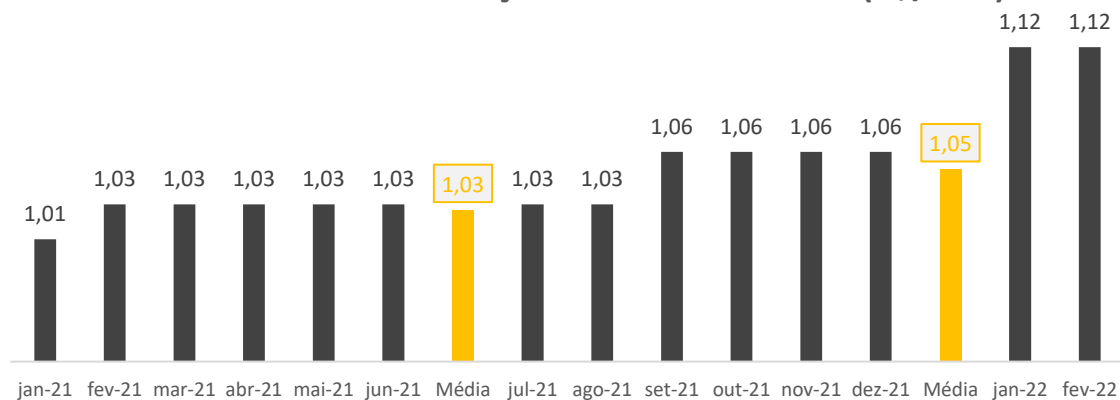
DESEMPENHO DO MÊS

Com o encerramento do mês, o Fundo efetivou a distribuição de R\$1,12/cota, visando estabilizar o incremento de R\$0,06 realizado no mês anterior. O montante representa um *dividend yield* anualizado de 11,01% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$122,00.

A estabilização do aumento do provento distribuído é sustentada pelo reajuste recente dos contratos vigentes, majoritariamente dos campi localizados em Minas Gerais, identificados em regime de caixa desde o mês de Janeiro.

Reforçamos que a estratégia da equipe de gestão é balizada por dois pilares, sendo (i) a linearização das distribuições de rendimentos do fundo e (ii) posterior projeção de elevação nos valores dos proventos de forma sustentável. Tal estratégia se faz possível devido à força dos contratos vigentes, todos em perfil atípico e de longo prazo.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (R\$/cota)



GESTÃO OPERACIONAL

O time de gestão mantém sua atenção aos desdobramentos macroeconômicos e de saúde pública recentes, que impactem o segmento educacional em todo território nacional. Assim, buscando amparar as decisões com base em estratégias de longo prazo, de modo a garantir um desenvolvimento sustentável do portfólio de ativos do fundo.

No mês de fevereiro, os protocolos de saúde dentro das escolas e universidades foram aprimorados por todo o país, a fim de garantir maior segurança e eficiência na gestão operacional dos centros educacionais. Com a retomada das aulas presenciais confirmadas, diversos órgãos públicos têm relatado sucesso no retorno frente aos desafios estipulados pelo combate à pandemia.

Acerca dos empreendimentos do fundo, 100% dos imóveis permanecem disponíveis para a execução saudável das operações educacionais necessárias pelos locatários, sem quaisquer restrições de uso possivelmente impostas pelos órgãos públicos reguladores.

INVESTIMENTOS EM ATIVOS EDUCACIONAIS

A gestão do Fundo analisa detalhadamente sobre 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.

Abaixo, imagens dos principais laboratórios de algumas unidades do Fundo:



UNIDADE BELO HORIZONTE

Vista interna do
Laboratório de Química



UNIDADE IPATINGA

Vista interna do
Laboratório de Odontologia



UNIDADE BETIM

Vista interna do
Laboratório de Engenharia



UNIDADE SÃO LUÍS

Vista interna do
Laboratório de Saúde

ALAVANCAGEM DO FUNDO E CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

Desde o mês de novembro/2021 deu-se início à amortização do principal da operação de alavancagem realizada na aquisição do ativo “Santo André”.

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:

INFORMAÇÕES DA OPERAÇÃO DE ALAVANCAGEM	
Operação:	Aquisição Santo André
Tipo de Alavancagem:	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento da Dívida:	Julho/2027
Remuneração da Dívida:	IPCA + 6,00% a.a. (Pagamento do principal a partir de novembro/21)
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Garantia da Operação:	Alienação Fiduciária do Imóvel
Saldo Devedor Atualizado:	R\$ 19.830.000,00
Relação Dívida / Patrimônio Líquido:	6,93%
Vencimentos Estimados (12 Meses):	R\$ 4.106.000,00

Relatório Gerencial

RBED11 | FII Rio Bravo Renda Educacional

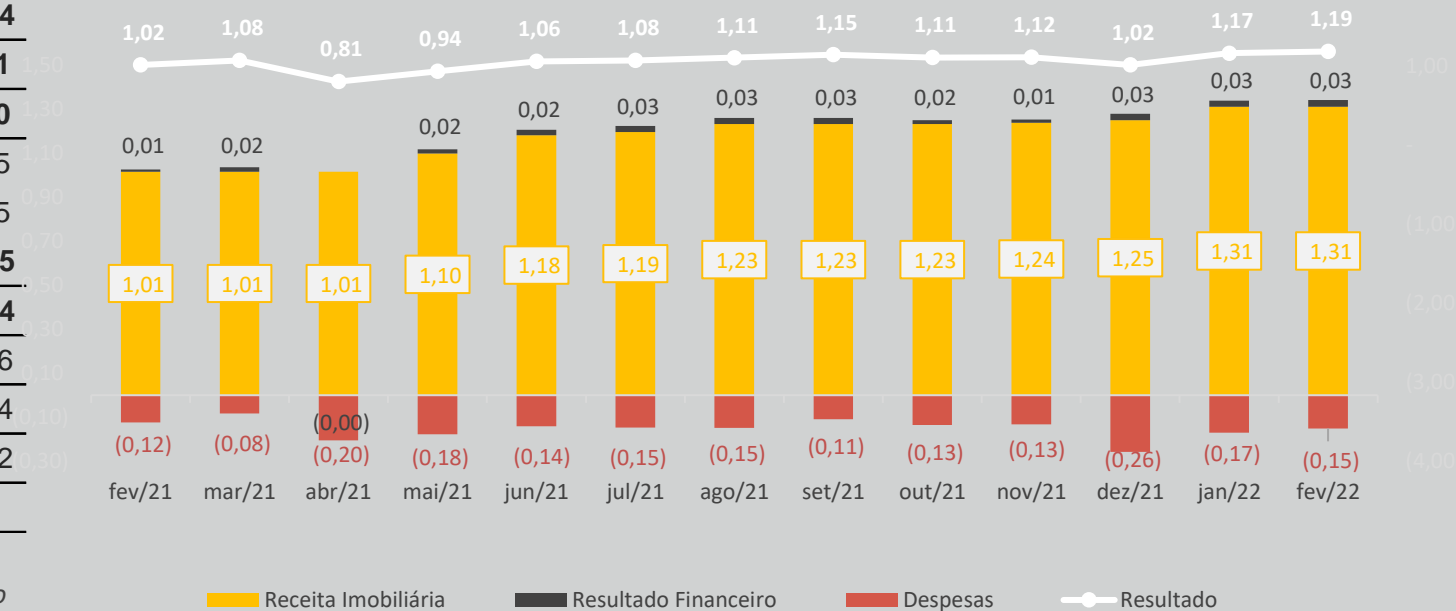
RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO

	fev/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	2.646.864,32	5.293.728,64	5.293.728,64
Receita Financeira	64.013,11	121.760,01	121.760,01
Despesas	- 305.770,10	- 648.377,60	- 648.377,60
Taxa de administração e gestão	- 122.510,20	- 252.282,15	- 252.282,15
Outras Despesas	- 183.259,90	- 396.095,45	- 396.095,45
Resultado	2.405.107,33	4.767.111,05	4.767.111,05
Rendimentos distribuídos	2.264.215,52	4.528.431,04	4.528.431,04
Resultado por cota	1,19	2,36	2,36
Rendimento por cota	1,12	2,24	2,24
Resultado Acumulado³	0,07	0,12	0,12
Proporção Distribuída	94%	95%	95%

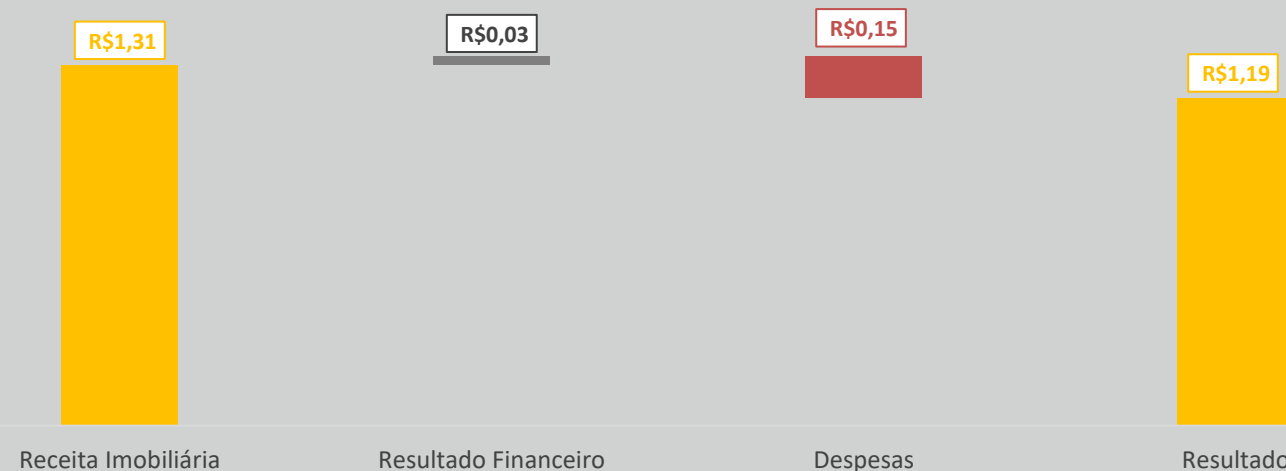
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS NOS ÚLTIMOS 12 MESES (R\$/cota)



COMPOSIÇÃO DO RESULTADO NO MÊS (R\$/cota)



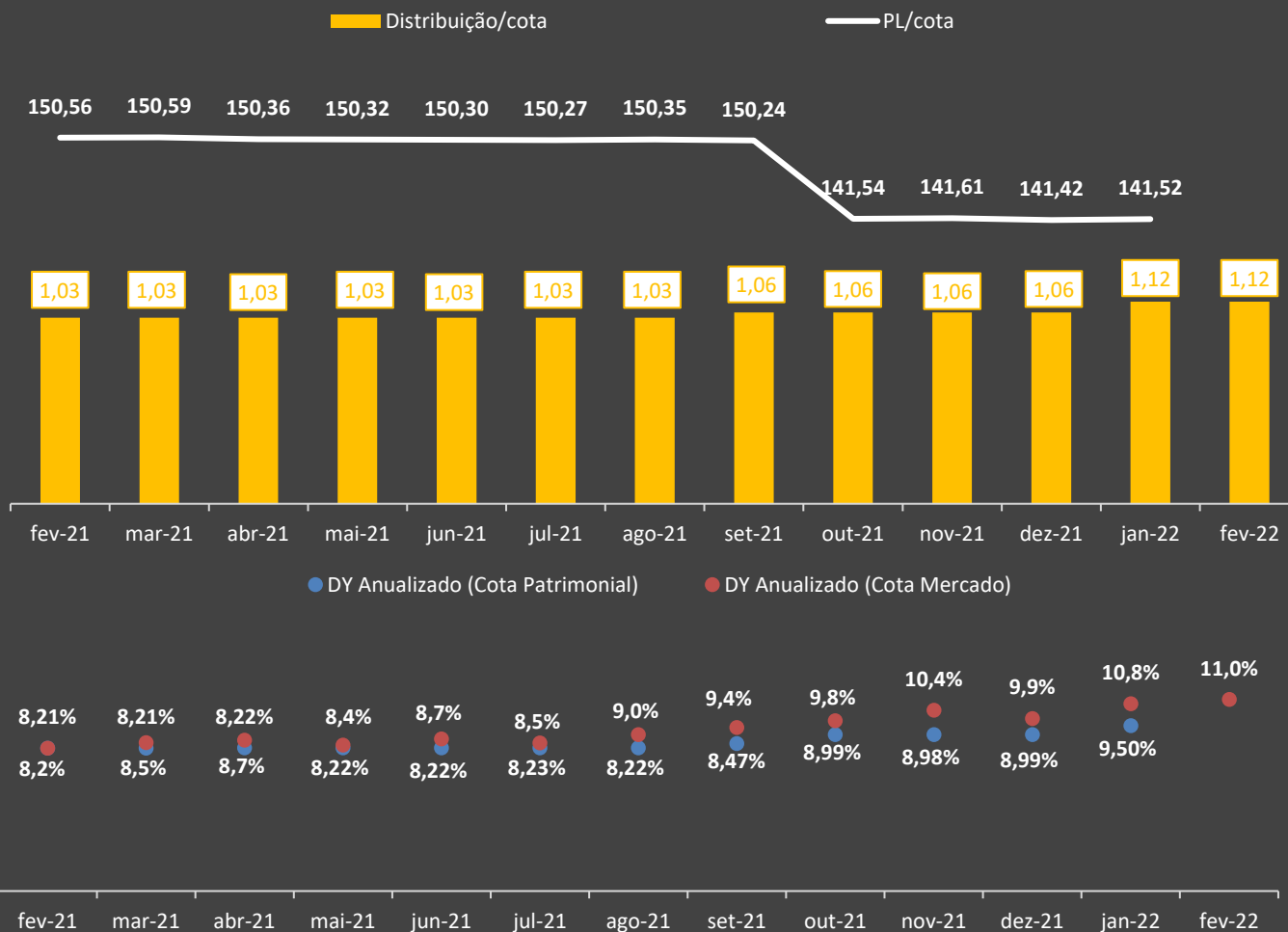
Relatório Gerencial

RBED11 | FII Rio Bravo Renda Educacional

**RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO**

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2018	1,20	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
2019	1,22	1,24	1,24	1,24	1,24	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,60
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										
Δ	10,9%	8,7%										

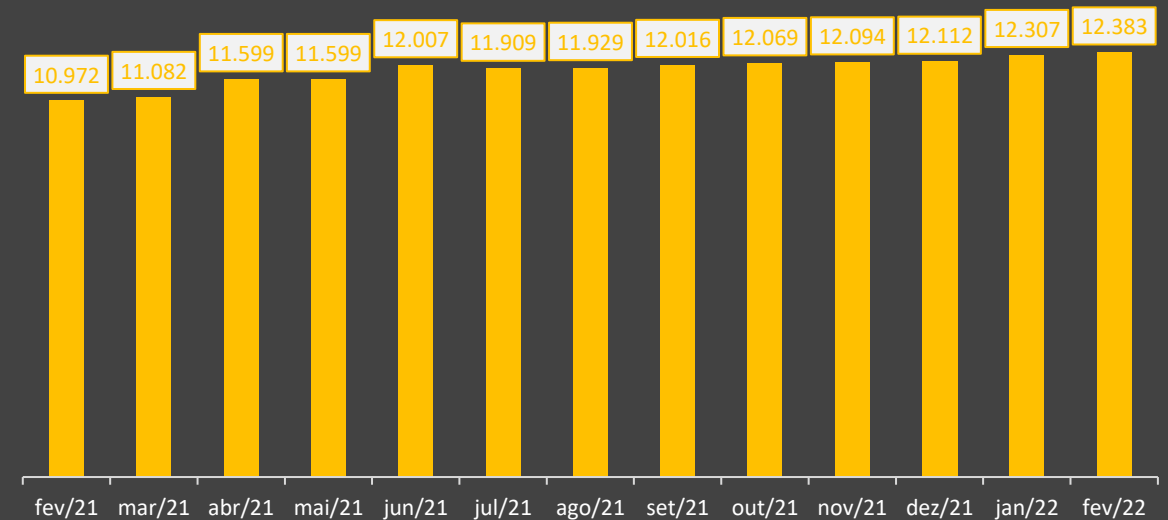
Δ: Comparação entre 2021 e 2022.

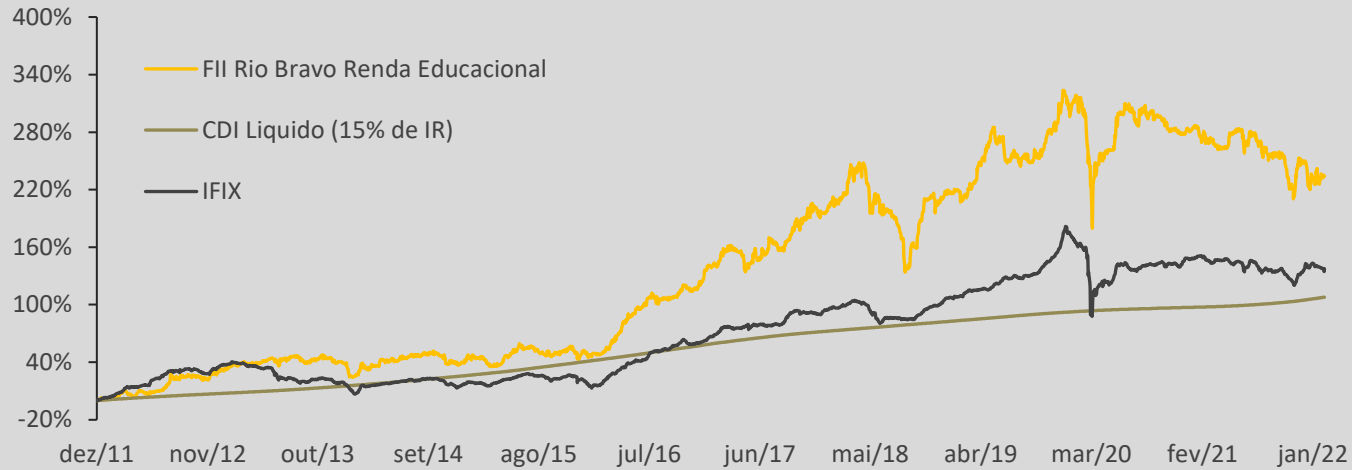


A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

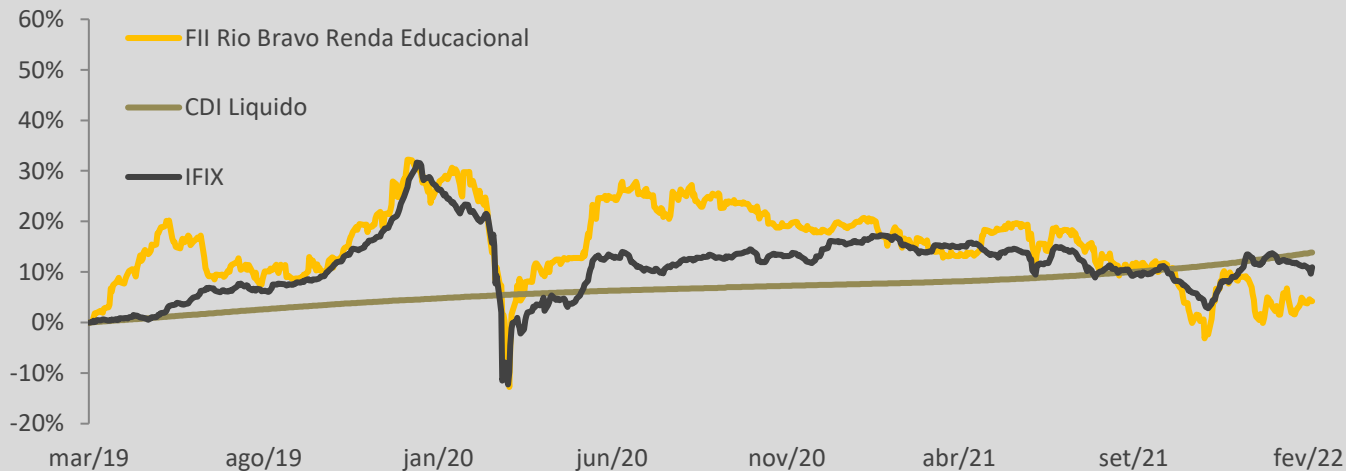
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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.

NÚMERO DE COTISTAS



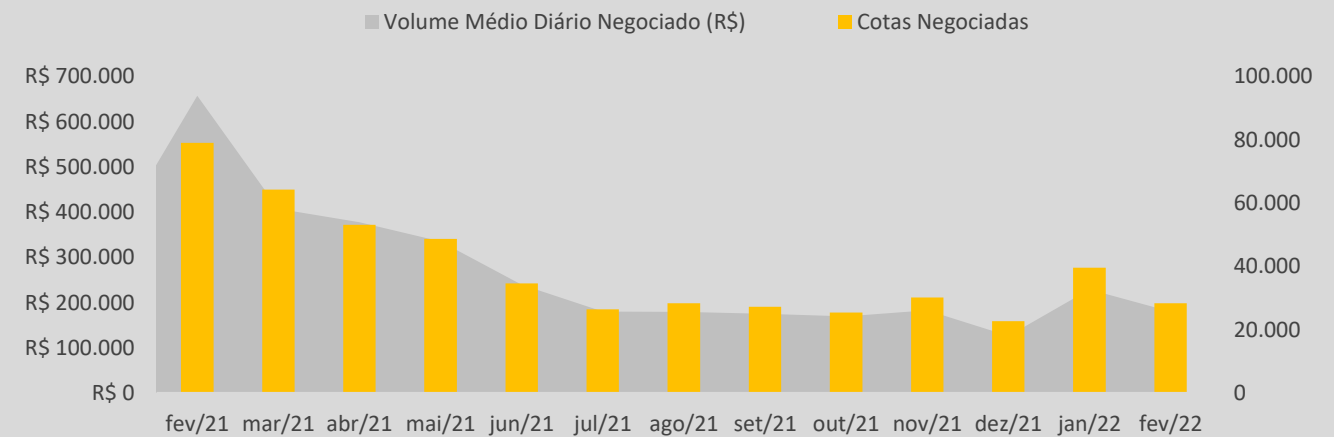


RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (MAR/19)



	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.421.762	R\$ 8.225.602	R\$ 58.544.554
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 180.093	R\$ 205.640	R\$ 232.320
Giro (% de cotas negociadas)	1,40%	3,36%	21,61%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	fev/22	dez/21	fev/21
Valor da Cota	R\$ 122,00	R\$ 128,28	R\$ 150,61
Quantidade de Cotas	2.021.621	2.021.621	1.787.281
Valor de Mercado	R\$ 246.637.762	R\$ 259.333.542	R\$ 269.182.391

LIQUIDEZ



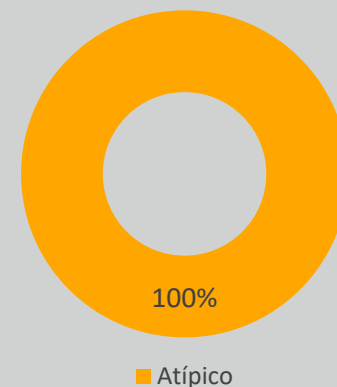
PATRIMÔNIO DO FUNDO

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 m² 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 vencimento entre 2027 e 2031.

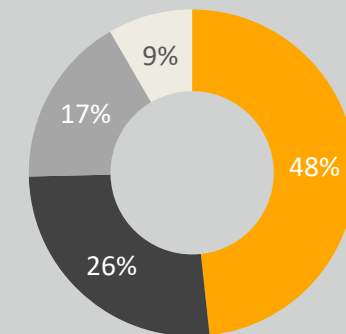
Imóvel	% Receita	Vencimento	Mês Reajuste	Indexador	WAULT
Pitágoras Maranhão	21%	2029	Agosto	IPCA	7,0
UNIC Cuiabá	16%	2029	Agosto	IPCA	
Pitágoras Belo Horizonte	9%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Betim	31%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Ipatinga	8%	2031	Janeiro	IPCA	
Anhanguera Santo André	14%	2027	Julho	IPCA	
Ânima Consolação	1%	2029	Outubro	INPC	
	100%				

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

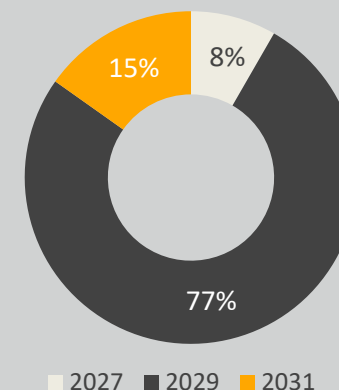
TIPO DOS CONTRATOS



LOCALIZAÇÃO POR ABL



VENCIMENTO DOS CONTRATOS



MARANHÃO



CAMPUS PITÁGORAS

Ensino: Graduação e Pós Graduação

Localização: Avenida São Luís Rei de França, 32 – Bairro Turu – São Luís – 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



CAMPUS UNIC

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

MINAS GERAIS



CAMPUS PITÁGORAS TIMBIRAS BELO HORIZONTE

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

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

MINAS GERAIS



CAMPUS PITÁGORAS IPATINGA HORTO

Ensino: Graduação

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

Área Bruta Locável: 14.097 m²

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



CAMPUS ANHANGUERA SANTO ANDRÉ

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.

SÃO PAULO



CAMPUS SÃO JUDAS - CONSOLAÇÃO

Ensino: Graduação, pós-graduação e extensão

Localização: Rua da Consolação, 2320 e 2322

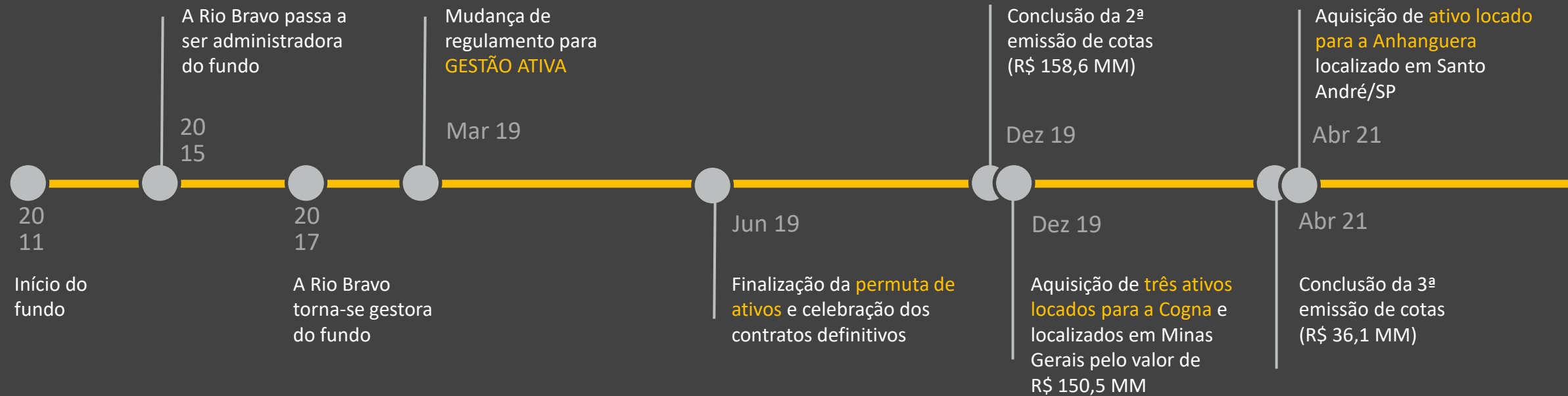
Área Bruta Locável: 587 m²

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

HISTÓRICO DO FUNDO



Comunicado ao Mercado | Indeferimento do Pedido de Registro da 4ª Emissão de Cotas**22-Fev**

Indeferimento do pedido de registro da oferta pública de distribuição de cotas da quarta emissão tendo em vista que não houve manifestação quanto à intenção de prosseguir com o processo de registro da Oferta dentro do prazo previsto para a interrupção.
[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.

Fato Relevante | Assinatura de Termo de Distrato da Proposta Vinculante**08-Fev**

Assinatura de Termo de Distrato da Proposta Vinculante referente à aquisição de cinco ativos educacionais, uma vez que o Fundo não deverá prosseguir com a operação de aquisição dos Imóveis.
[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.

Comunicado ao Mercado | Webcast com a Gestão**27-Jan**

Realizado no dia 10 de fevereiro, o evento explorou os principais acontecimentos operacionais do fundo, além de apresentar resultados de novas pesquisas e perspectivas para o setor educacional, principalmente usando como base a influência da pandemia do COVID-19, passando ainda pela expectativa para o ano de 2022 e momento de perguntas e respostas com os cotistas.
[Clique aqui](#) para acessar o webcast.



R I O B R A V O



www.riobravo.com.br

ri@riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600