

# Relatório Gerencial

Abril/2022

FII RIO BRAVO RENDA  
EDUCACIONAL | RBED11

## Relatório Gerencial

## RBED11 | FII Rio Bravo Renda Educacional

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\$ 286.382.825,62 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 20/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 2.021.621

NÚMERO DE COTISTAS • 12.396

INFORMAÇÕES  
SOBRE O FUNDO

## 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 RIO BRAVO VIA WHATSAPP

Envie uma mensagem para **(11) 3509-6600** ou clique no ícone para:

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

## 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

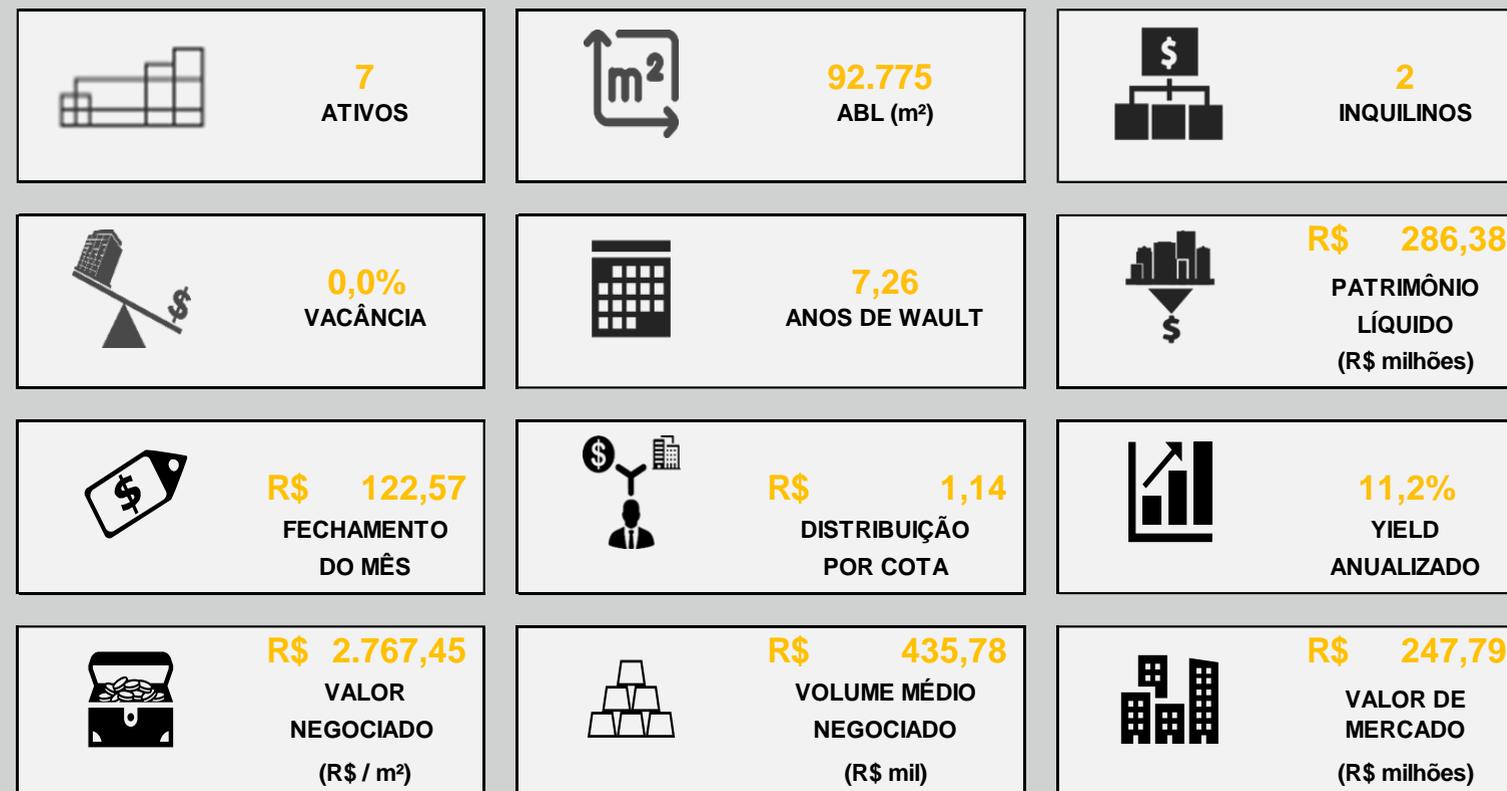


## LOCALIZAÇÃO

Localizações com grande fluxo de pessoas, com valorização da microrregião e com oferta de serviços e infraestrutura



## PRINCIPAIS NÚMEROS



WAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis;

Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

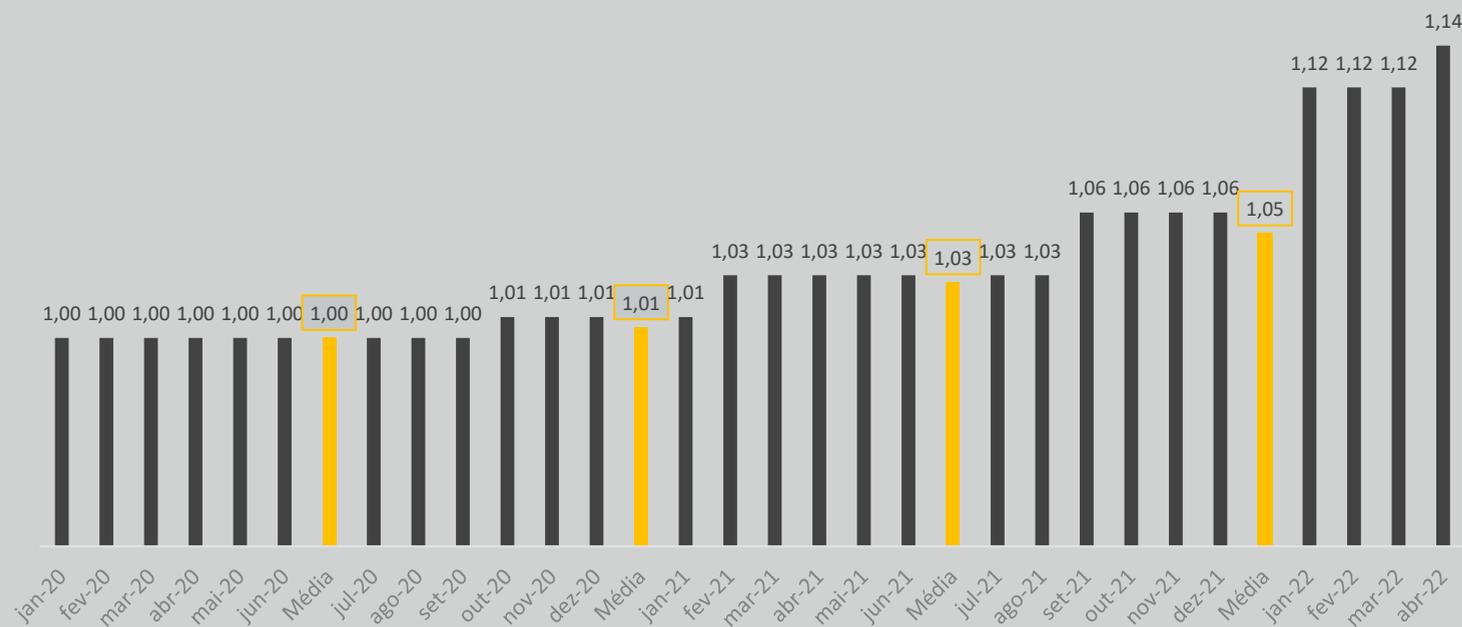
Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos\*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

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 apresentou resultado operacional de R\$ 1,23/cota, registrando um aumento de R\$ 0,05/cota sobre o resultado médio verificado no primeiro trimestre do ano. O aumento no resultado se deve principalmente por dois motivos, sendo (i) redução em cerca de R\$ 70 mil nas despesas operacionais, em comparação à média dos três primeiros meses de 2022, e (ii) recebimento de dois aluguéis do ativo Campus São Judas dentro do mesmo regime de caixa para abril.

Dado a estes eventos, foi possível um aumento na distribuição dos resultados para R\$ 1,14/cota ref. ao mês de abril, mantendo ainda o objetivo da gestão em ter o melhor equilíbrio do caixa para o pagamento das amortizações da alavancagem do ativo de Santo André. O montante distribuído representa um *dividend yield* anualizado de 11,2% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$122,57.

**HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (R\$/cota)****GESTÃO OPERACIONAL**

Após o período mais crítico da pandemia do COVID-19 e com a redução nas restrições de circulação que ficaram vigentes por cerca de 2 anos, já é possível observar a resiliência do setor educacional, um dos mais afetados no período.

Tal afirmação é ratificada com o fato de que as unidades pertencentes ao Fundo já se encontram 100% operacionais, com exceção ao imóvel de Cuiabá que ainda segue com demanda reduzida, dado que está integrada a um segundo campus, em frente ao imóvel, e que já se encontra em funcionamento.

Cabe ainda ressaltar que todos os contratos estão 100% adimplentes e foram honrados em sua totalidade, mesmo durante o período de restrição de uso.

## 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.

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



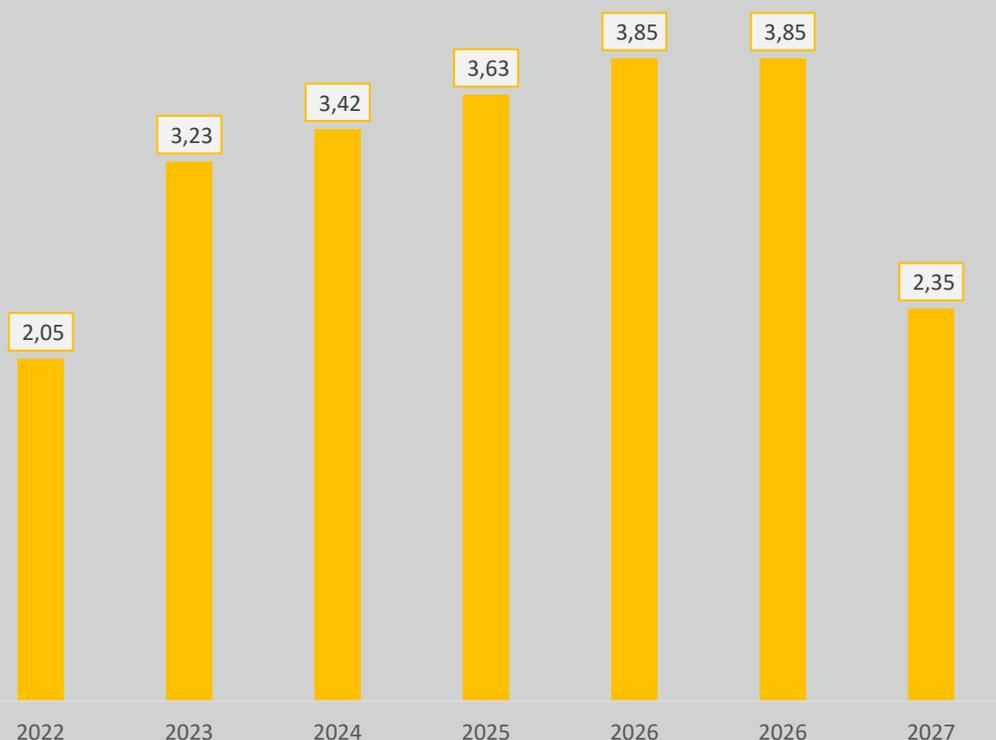
### UNIDADE BETIM

Vista interna do  
Laboratório de Engenharia



### UNIDADE SÃO LUÍS

Vista interna do  
Laboratório de Saúde

ALAVANCAGEM DO FUNDO E  
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃOCRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO ANUAL  
(R\$ milhões)

\*Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.

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:

<b>Operação:</b>	Uma operação - 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. (Pagamento do principal a partir de novembro/21)
<b>Periodicidade do Pagamento</b>	Mensal
<b>Garantia da Operação:</b>	Alienação Fiduciária do Imóvel
<b>Saldo Devedor Atualizado:</b>	R\$18.526.000,00
<b>Relação Dívida / Patrimônio Líquido:</b>	6,47%

## Relatório Gerencial

RBED11 | FII Rio Bravo Renda Educacional

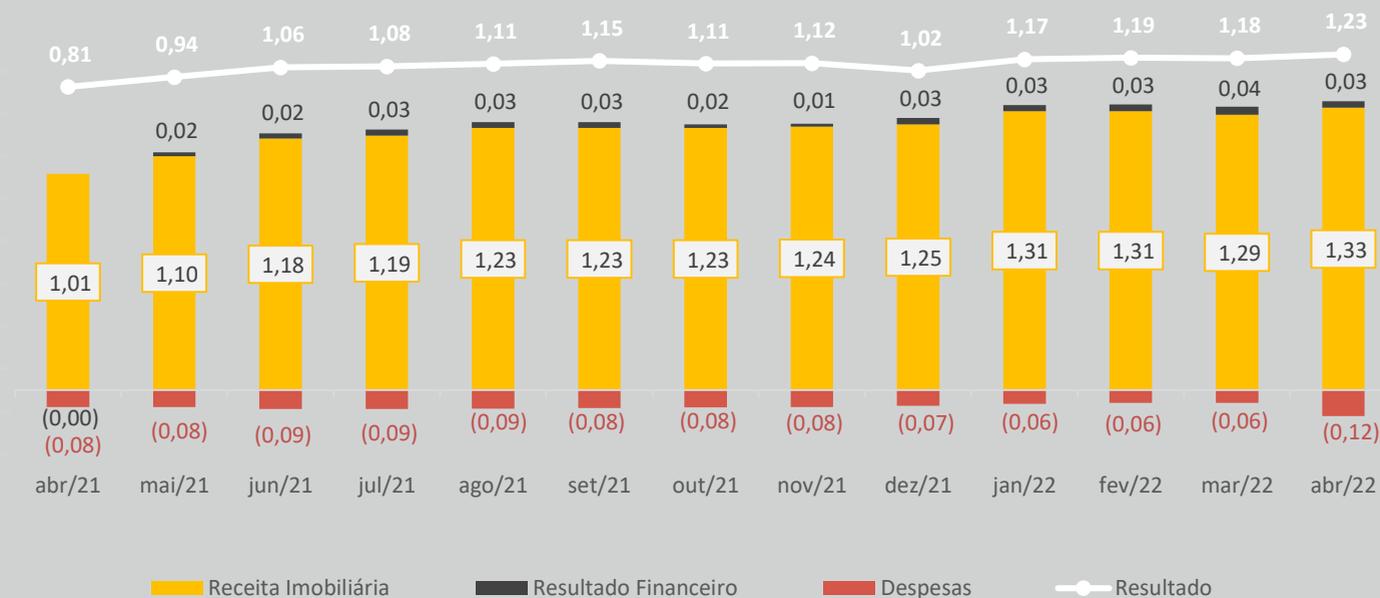
RESULTADOS  
E DISTRIBUIÇÃO

	abr/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>2.680.004,26</b>	<b>10.586.940,33</b>	<b>10.586.940,33</b>
<b>Receita Financeira</b>	<b>63.444,31</b>	<b>262.658,30</b>	<b>262.658,30</b>
<b>Despesas</b>	<b>- 246.988,43</b>	<b>- 1.194.691,77</b>	<b>- 1.194.691,77</b>
Taxa de administração e gestão	- 122.490,33	- 496.820,78	- 496.820,78
Despesas Financeiras do CRI	- 91.397,20	- 378.501,84	- 378.501,84
Outras Despesas	- 33.100,90	- 319.369,15	- 319.369,15
<b>Resultado</b>	<b>2.496.460,14</b>	<b>9.654.906,86</b>	<b>9.654.906,86</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>2.304.647,94</b>	<b>9.097.294,50</b>	<b>9.097.294,50</b>
<b>Resultado por cota</b>	1,23	4,78	4,78
<b>Rendimento por cota</b>	1,14	4,50	4,50
<b>Resultado Acumulado<sup>3</sup></b>	0,09	0,28	0,28
<b>Proporção Distribuída</b>	92%	94%	94%

<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).

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



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



Relatório Gerencial

**RBED11 | FII Rio Bravo Renda Educacional**

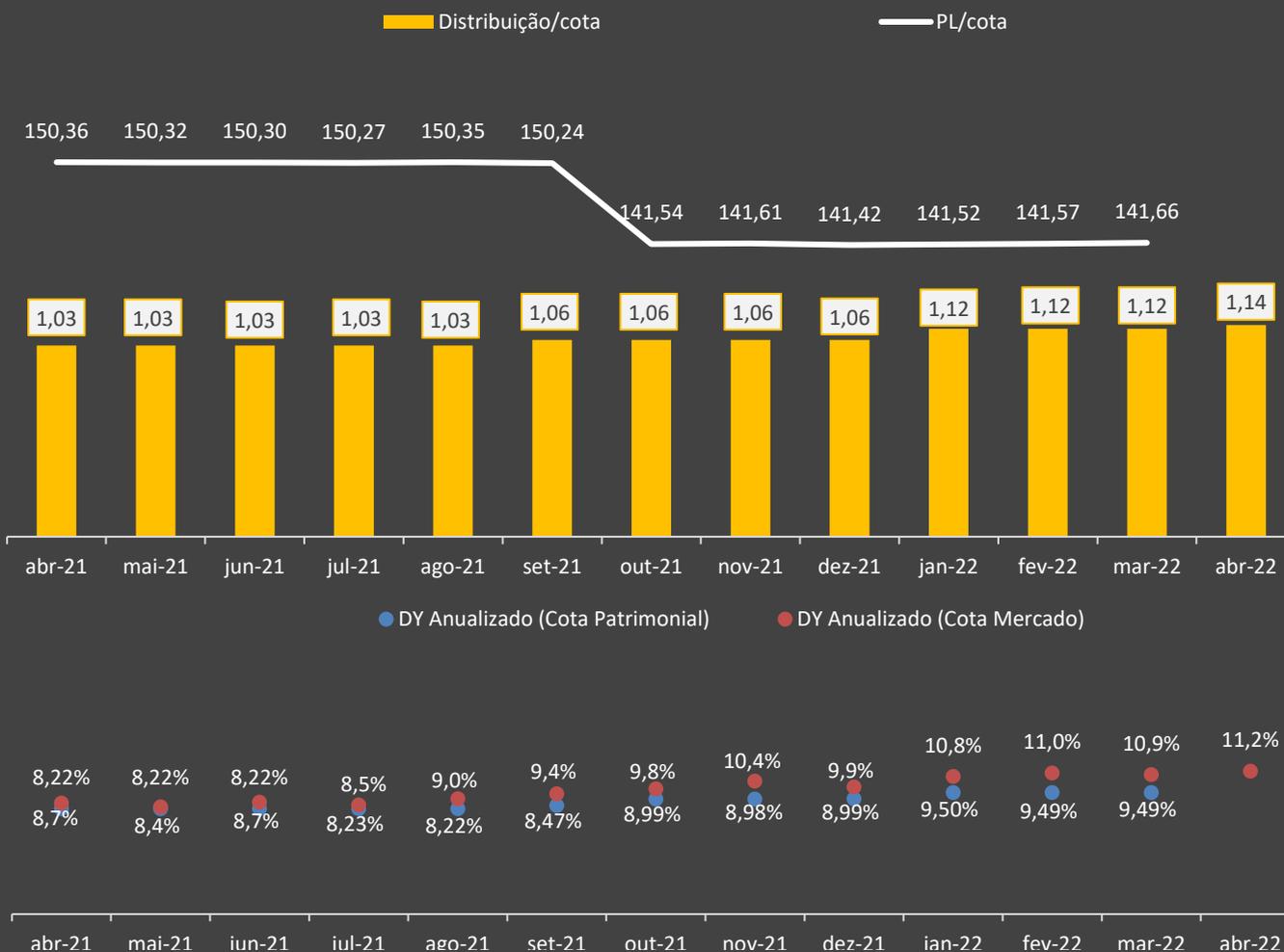
**RESULTADOS  
E DISTRIBUIÇÃO**

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	1,12	1,14								
<b>Δ</b>	<b>10,9%</b>	<b>8,7%</b>	<b>8,7%</b>	<b>10,7%</b>								

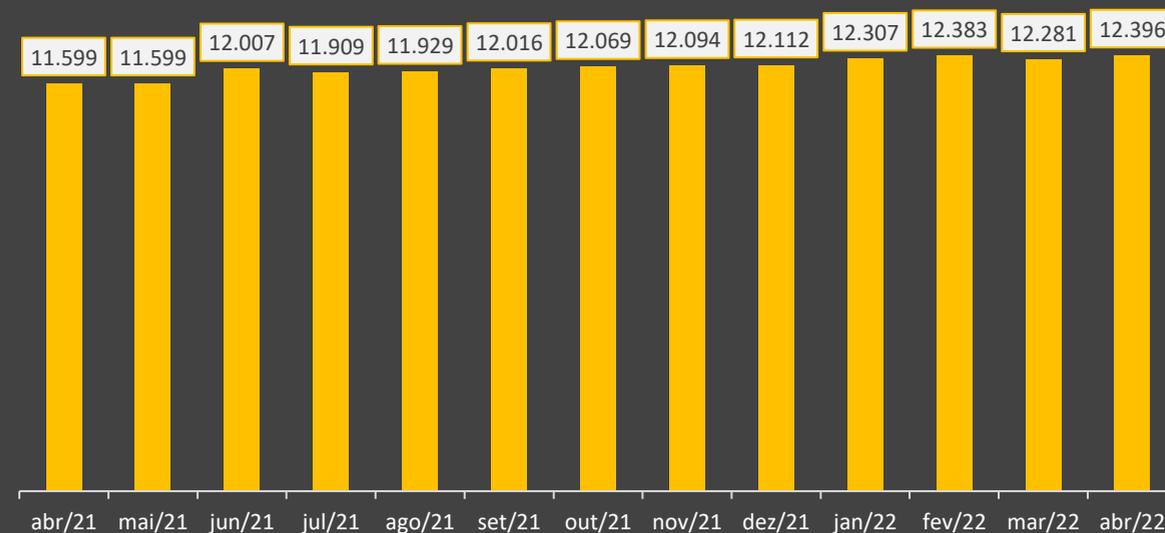
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Δ: Comparação entre 2021 e 2022.



**NÚMERO DE COTISTAS**

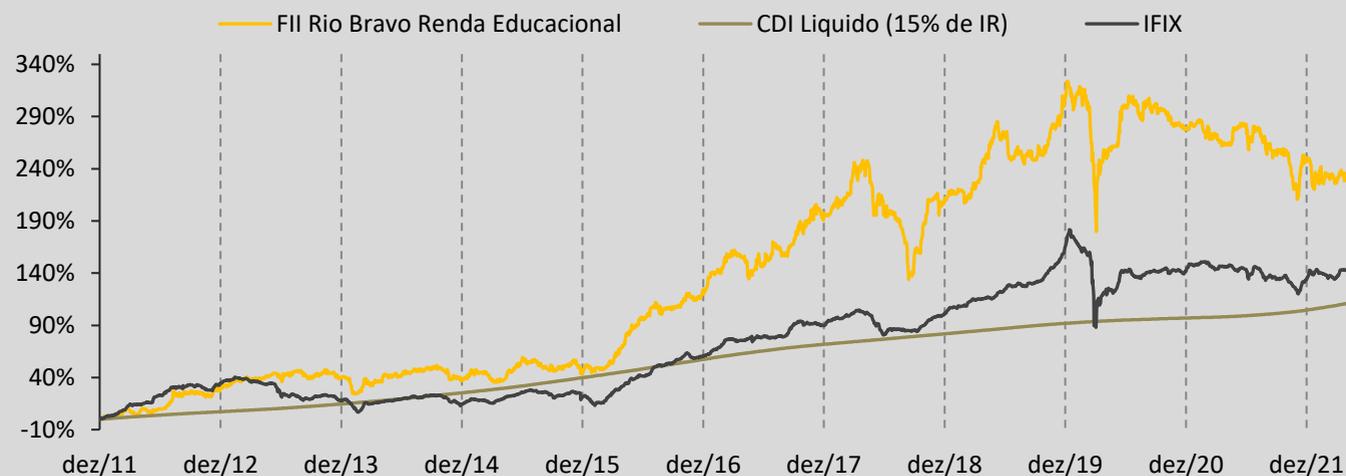


COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
(R\$ milhões)

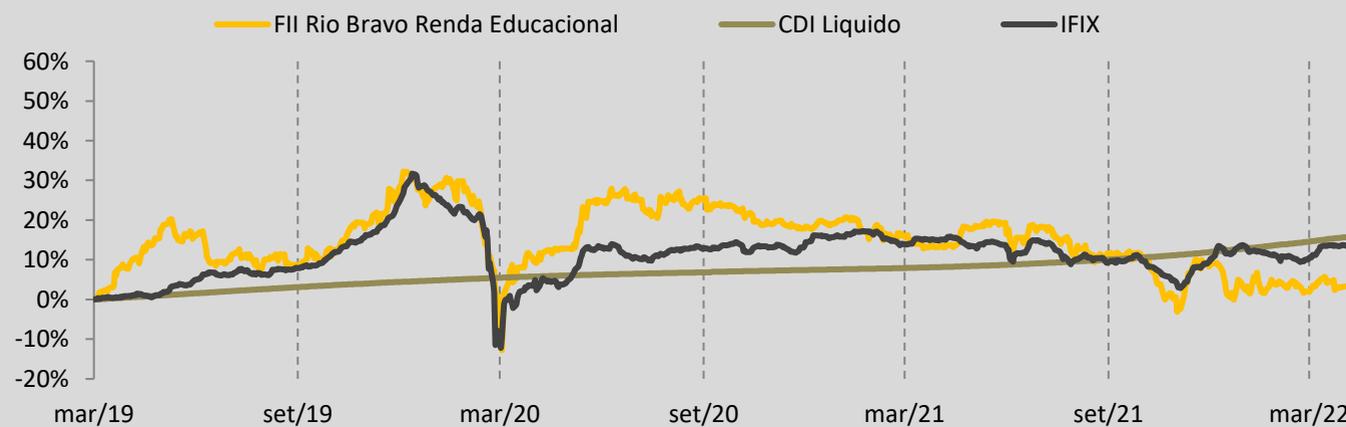
Data base: Março/2022

## VALORES (R\$)

<b>Ativo Total</b>	<b>316,52</b>
Imóveis	303,37
FII's	-
Renda Fixa + Caixa	9,63
Alugueis a receber	2,68
Outros	0,84
<b>Passivo Total</b>	<b>-30,14</b>
Aquisições/CRI a pagar -	14,73
Outros -	15,41
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>286,38</b>
Número de cotas	2.021.621
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>141,66</b>

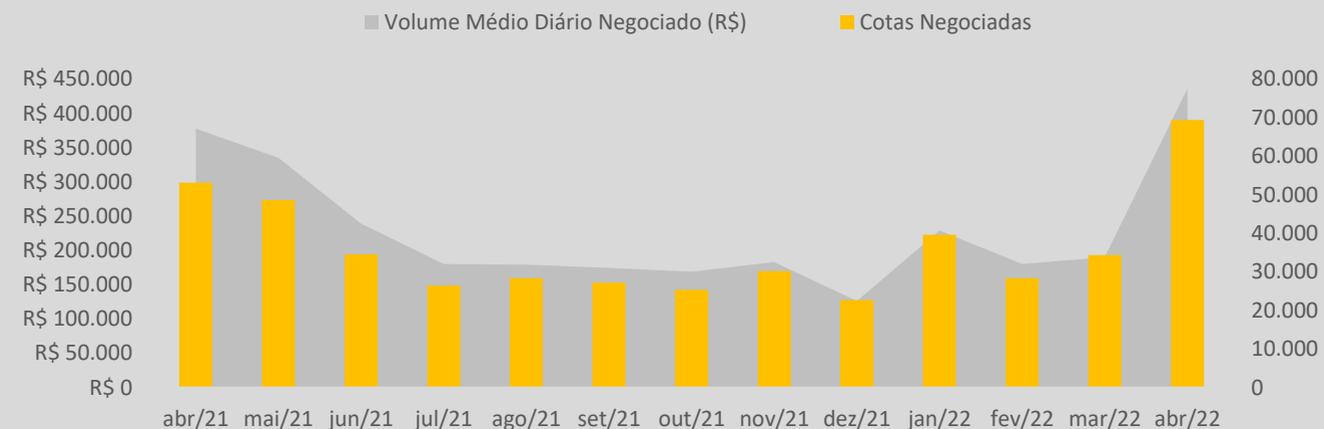


**RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (MAR/19)**



	mês	YTD	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	<b>R\$ 8.279.818</b>	<b>R\$ 20.684.573</b>	<b>R\$ 54.079.019</b>
<b>Volume Médio Diário Negociado</b>	<b>R\$ 435.780</b>	<b>R\$ 255.365</b>	<b>R\$ 216.316</b>
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	<b>3,43%</b>	<b>8,49%</b>	<b>20,52%</b>
<b>Presença em Pregões</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
	abr/22	dez/21	abr/21
<b>Valor da Cota</b>	<b>R\$ 122,57</b>	<b>R\$ 128,28</b>	<b>R\$ 142,49</b>
<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>2.021.622</b>	<b>2.021.621</b>	<b>2.021.621</b>
<b>Valor de Mercado</b>	<b>R\$ 247.790.209</b>	<b>R\$ 259.333.542</b>	<b>R\$ 288.060.776</b>

**LIQUIDEZ**



Relatório Gerencial

**RBED11 | FII Rio Bravo Renda Educacional**

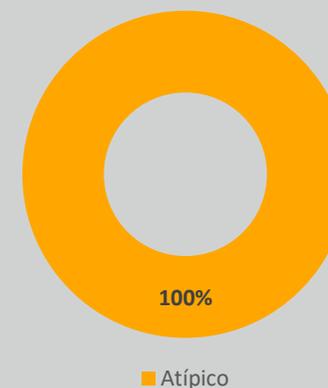
**PATRIMÔNIO DO FUNDO**

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 vencimento entre 2027 e 2031.

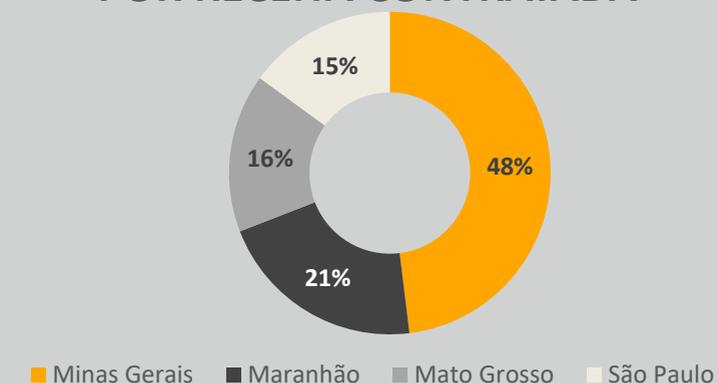
Imóvel	% Receita	Vencimento	Mês Reajuste	Indexador	WAULT
Pitágoras Maranhão	21%	2029	Agosto	IPCA	7,26
UNIC Cuiabá	16%	2029	Agosto	IPCA	
Pitágoras Belo Horizonte	9%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Betim	31%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Ipatinga	8%	2031	Janeiro	IPCA	
Anhanguera Santo André	14%	2027	Julho	IPCA	
Ânima Consolação	1%	2029	Outubro	INPC	
	100%				

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

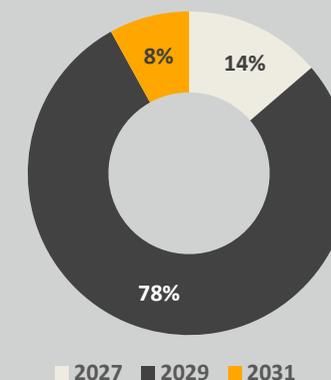
**TIPO DOS CONTRATOS**



**LOCALIZAÇÃO POR RECEITA CONTRATADA**



**VENCIMENTO DOS CONTRATOS POR RECEITA CONTRATADA**



Relatório Gerencial

RBED11 | FII Rio Bravo Renda Educacional

## 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 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



## CAMPUS UNIC

**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;

## Relatório Gerencial

## RBED11 | FII Rio Bravo Renda Educacional

## 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 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

**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;

Relatório Gerencial

RBED11 | FII Rio Bravo Renda Educacional

## MINAS GERAIS



## SÃO PAULO



## PORTFÓLIO DO FUNDO

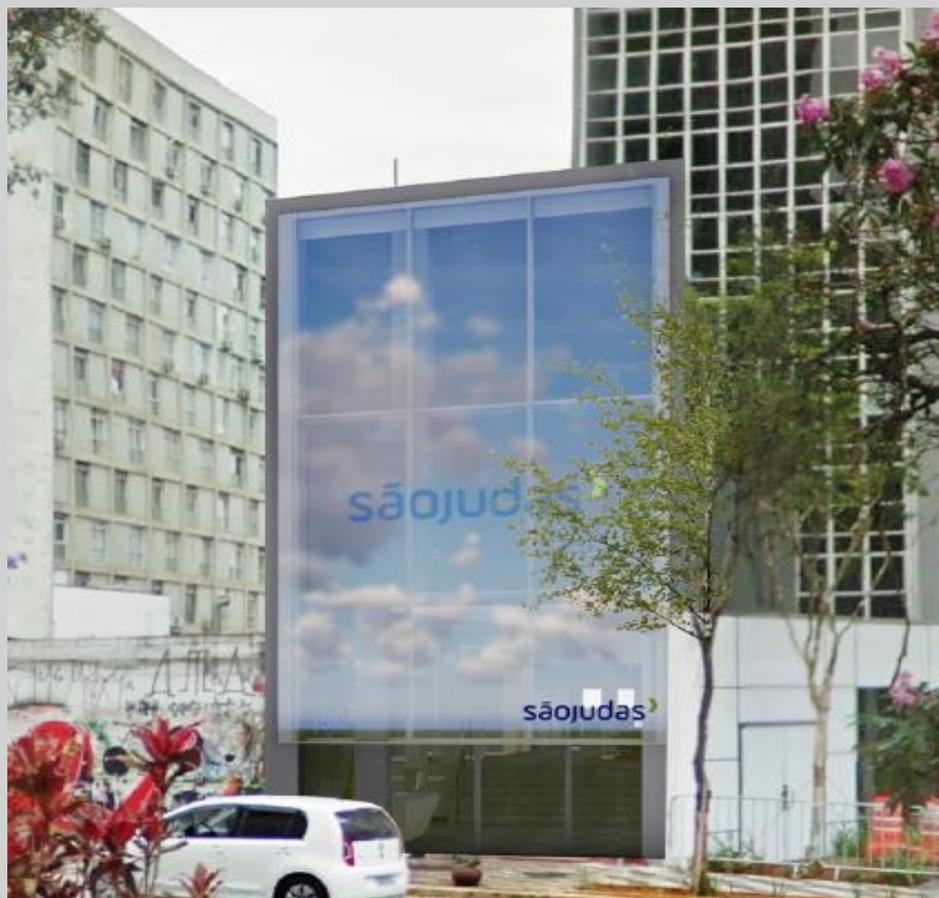
## CAMPUS PITÁGORAS IPATINGA HORTO

**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

**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.

## SÃO PAULO



## CAMPUS SÃO JUDAS - CONSOLAÇÃO

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

**Localização:** Rua da Consolação, 2320 e 2322

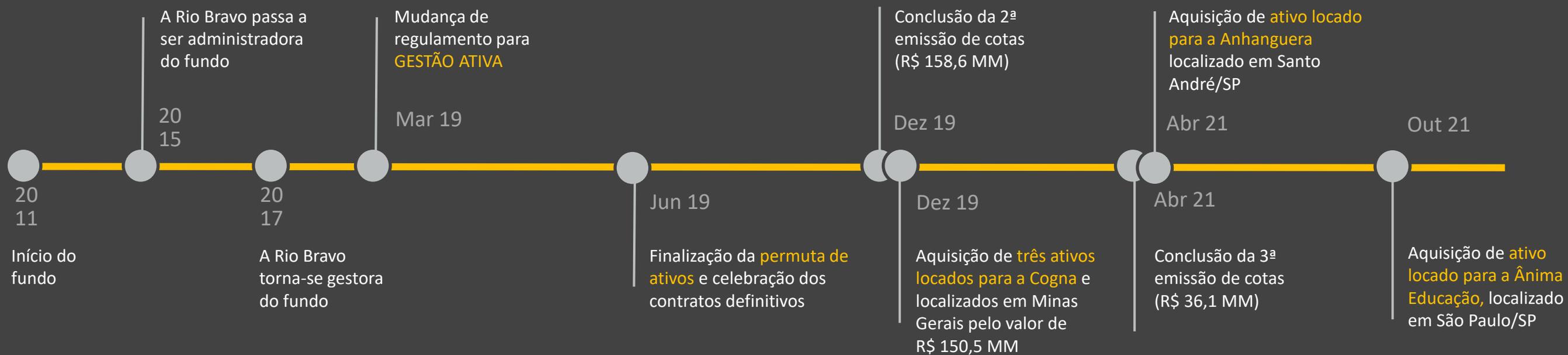
**Área Bruta Locável:** 587 m<sup>2</sup>

**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

## HISTÓRICO DO FUNDO



**Deliberações da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas****26-Abr**

As Demonstrações Financeiras do Fundo relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foram consideradas aprovadas pelos cotistas presentes.

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

**Assembleia Geral Ordinária de Cotistas****21-Mar**

A AGO será realizada no dia 26 de abril de 2022 às 16h, a fim de examinar, discutir e votar acerca das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021.

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

**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.



# RIO BRAVO



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

[ri@riobravo.com.br](mailto: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



A presente instituição aderiu ao  
Código ANBIMA de Regulações e  
Melhores Práticas para os Fundos  
de Investimento.