

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Educacional | RBED11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

*maio*22

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

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO · R\$ 286.515.149,11 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO · 20/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS · 2.021.621

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS · 3

NÚMERO DE COTISTAS · 12.415

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:



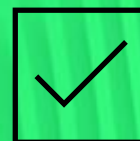
- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

Destaques



Contratos Atípicos

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



Risco de Crédito

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

Ativos	7	ABL (m ²)	92.775	Inquilinos	2
Vacância	0%	Anos de Wault*	7,17	Patrimônio Líquido** (R\$ milhões)	286,52
Fechamento do mês (R\$)	119,99	Distribuição por cota (R\$)	1,16	Yield anualizado***	11,6%
Valor negociado****(R\$/m ²)	2.723	Volume médio negociado (R\$ mil)	172,92	Valor de mercado (R\$ milhões)	242,57

*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.



Comentários do gestor

Desempenho do Mês

Com o encerramento do mês, o Fundo seguiu com seus contratos totalmente adimplentes, o que representa um resultado operacional de R\$ 1,20/cota. Seguindo com o objetivo da gestão em manter a distribuição de rendimentos em até 95% do resultado acumulado em regime de caixa do semestre, houve então a distribuição de R\$ 1,16/cota.

A distribuição representou um aumento de R\$0,02/cota no resultado distribuído no mês anterior, justificado por um menor custo operacional realizado em comparação com a média do fundo.

O montante distribuído representa um *dividend yield* anualizado de 11,6% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$119,99.

Campus Pitágoras Betim – Investimentos para o novo curso de Odontologia

Desde o término do ano de 2021, as unidades pertencentes ao Fundo já não possuem nenhuma restrição de circulação e capacidade de uso, no contexto da pandemia do COVID-19.

Em adição, considerando um reposicionamento de alguns cursos, já é possível verificar investimentos que os inquilinos vêm fazendo, principalmente em laboratórios nos imóveis.

Para a unidade de Betim, no mês de maio foi concluída a construção da nova ala da clínica odontológica, com investimento do inquilino de cerca de R\$ 1,4 milhão, e que resultou em novos pontos de ensino prático e clínica de atendimento.

Abaixo algumas imagens das obras concluídas:



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 (R\$ milhões)



Operação	Uma 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 iniciado em novembro/21)
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Garantia da Operação	Alienação Fiduciária do Imóvel
Saldo Devedor Atualizado	R\$18.334.000,00
Relação Dívida / Patrimônio Líquido	6,40%

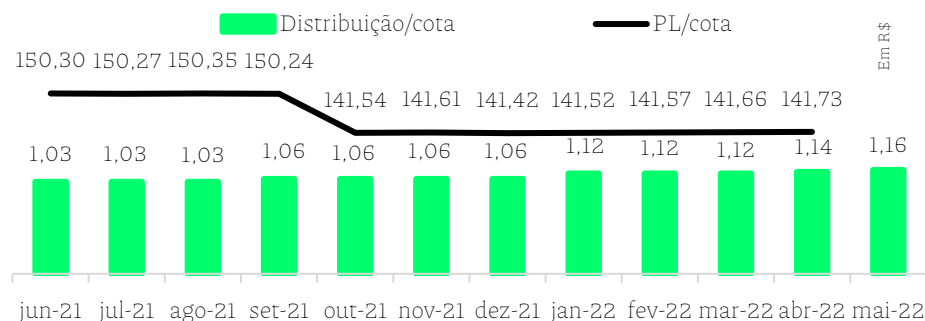


Resultados e distribuição

	mai/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	2.650.546,17	13.237.486,50	13.237.486,50
Receita Financeira	58.283,62	320.941,92	320.941,92
Despesas	- 292.695,23	- 1.487.387,00	- 1.487.387,00
Taxa de administração e gestão	- 128.704,97	- 625.525,75	- 625.525,75
Despesas do CRI	- 90.176,59	- 468.678,43	- 468.678,43
Outras Despesas	- 168.821,81	- 488.190,96	- 488.190,96
Resultado	2.416.134,56	12.071.041,42	12.071.041,42
Rendimentos distribuídos	2.345.080,36	11.442.374,86	11.442.374,86
Resultado por cota	1,20	5,97	5,97
Rendimento por cota	1,16	5,66	5,66
Resultado Acumulado ¹	0,04	0,31	0,31
Proporção Distribuída ²	97%	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).



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

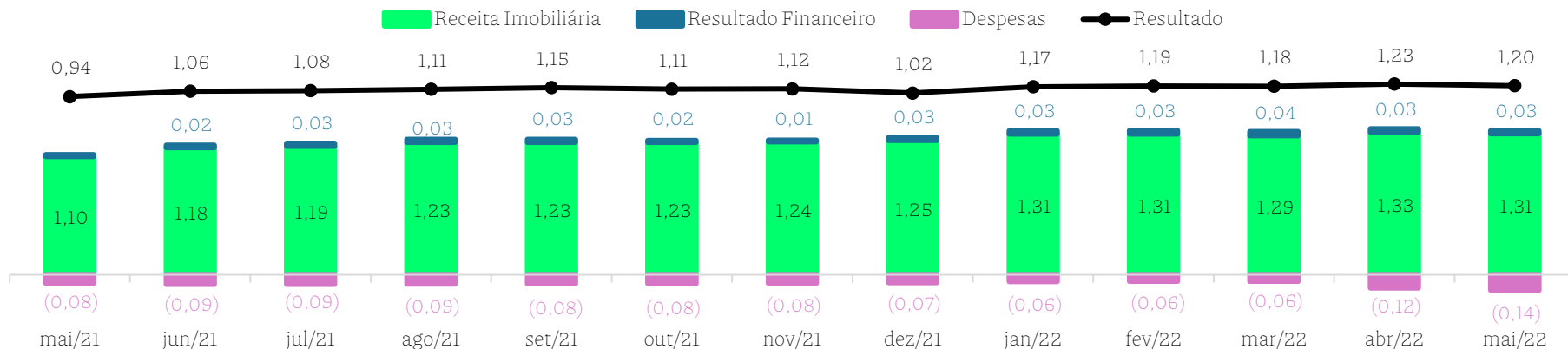
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2018	1,20	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
2019	1,22	1,24	1,24	1,24	1,24	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,60
2020	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01
2021	1,01	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,06	1,06	1,06	1,06
2022	1,12	1,12	1,12	1,14	1,16							
Δ	10,9%	8,7%	8,7%	10,7%	12,6%							

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

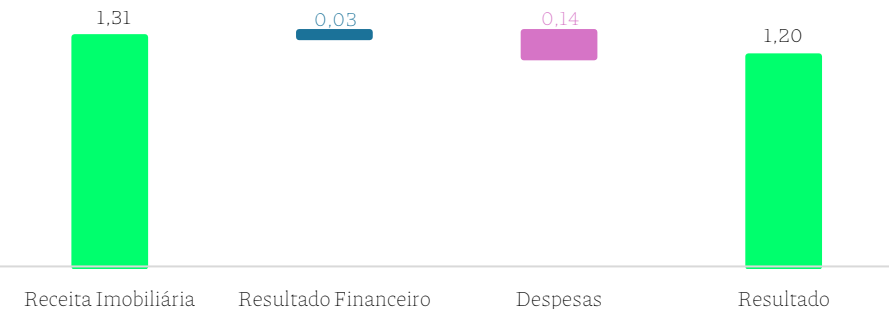


Resultados e distribuição

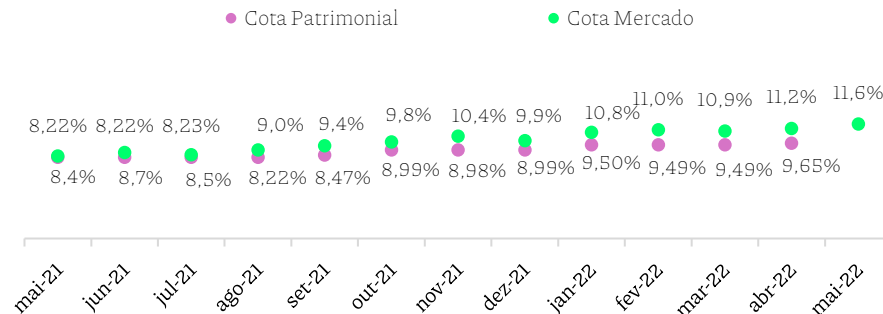
Composição do Resultado nos Últimos 12 meses (R\$/cota)



Composição do Resultado no Mês (R\$/cota)

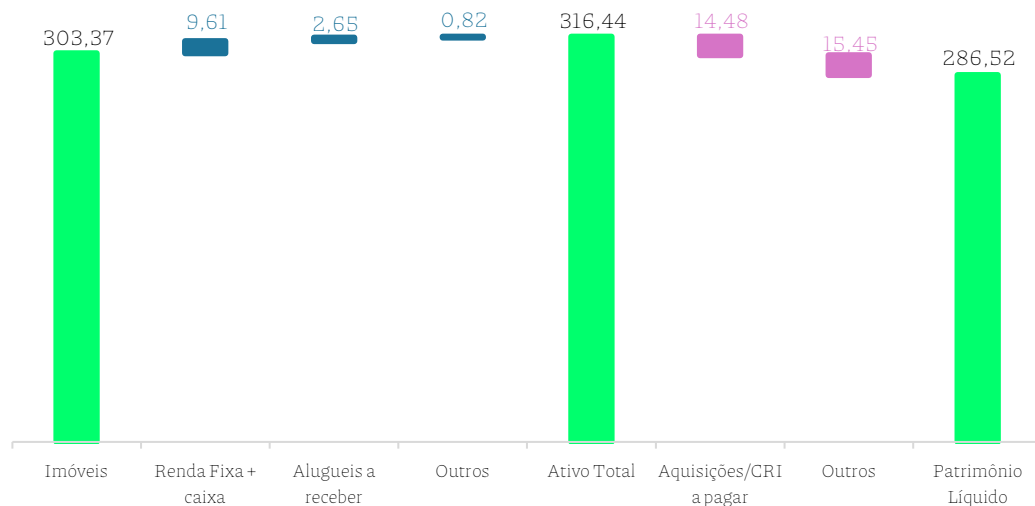


Dividend Yield Anualizado



Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

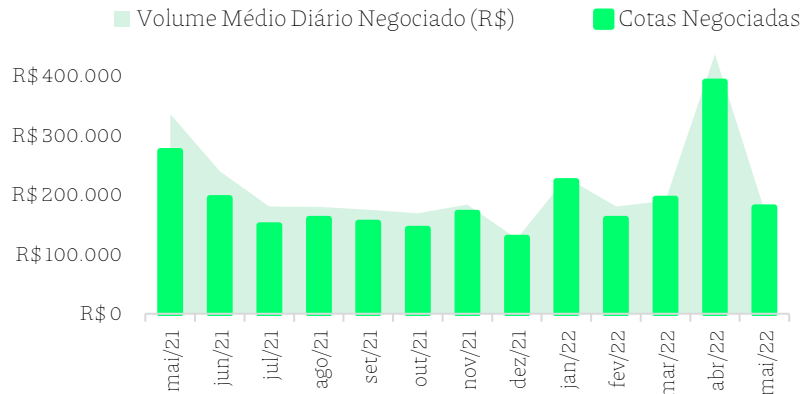


Data-base: Abril 2022

	Valores (R\$)
Ativo Total	316,44
Imóveis	303,37
FIIs	-
Renda Fixa + Caixa	9,61
Aluguéis a receber	2,65
Outros	0,82
Passivo Total	-29,93
Aquisições/CRI a pagar -	14,48
Outros -	15,45
Patrimônio Líquido	286,52
Número de cotas	2.021.621
Cota Patrimonial	141,73

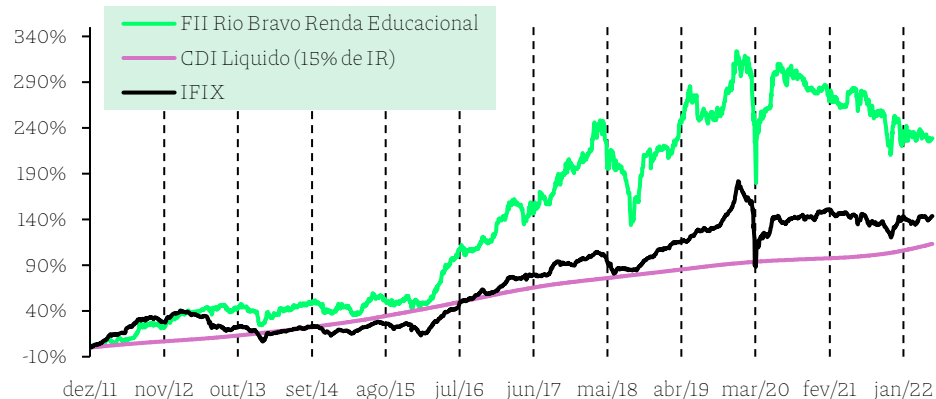
Desempenho da cota e volume

Liquidez

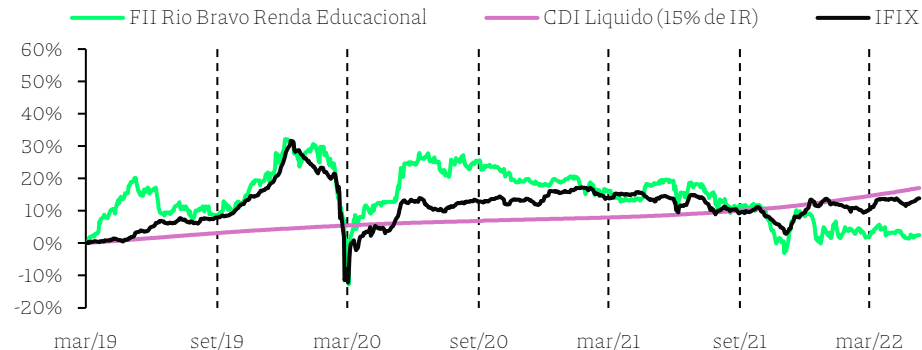


Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.804.294	R\$ 24.488.868	R\$ 50.846.004
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 172.922	R\$ 237.756	R\$ 202.574
Giro (% de cotas negociadas)	1,57%	10,06%	19,69%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	mai/22	dez/21	mai/21
Valor da Cota	R\$ 119,99	R\$ 128,28	R\$ 147,55
Quantidade de Cotas	2.021.622	2.021.621	2.021.621
Valor de Mercado	R\$ 242.574.424	R\$ 259.333.542	R\$ 298.290.179



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 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.

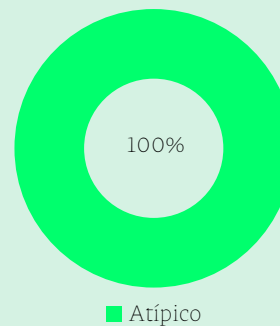
Os imóveis são locados instituições de ensino do Grupo Cogna e Ânima Educação, com contratos atípicos vencimento entre 2027 e 2031.

Imóvel	% Receita	Vencimento	Mês Reajuste	Indexador	WAULT
Pitágoras Maranhão	21%	2029	Agosto	IPCA	7,17
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	

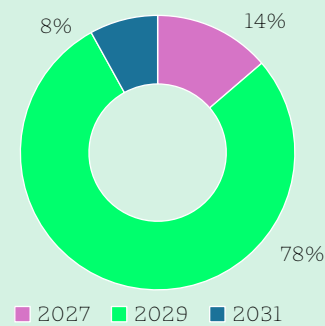
100%

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

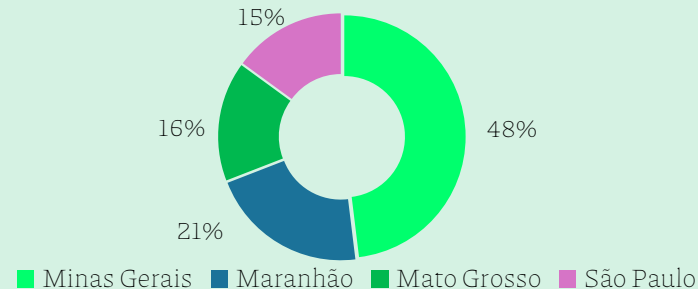
Tipo dos contratos



Vencimento dos contratos por receita contratada



Localização por 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**



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 m²

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 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



**Campus Pitágoras
Ipatinga Horto**



**Campus Anhanguera
Santo André**

Minas Gerais

Ensino: Graduação

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

Área Bruta Locável: 14.097m²

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 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.

Portfólio do fundo



São Paulo

Ensino: Graduação, pós-graduação e extensão

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

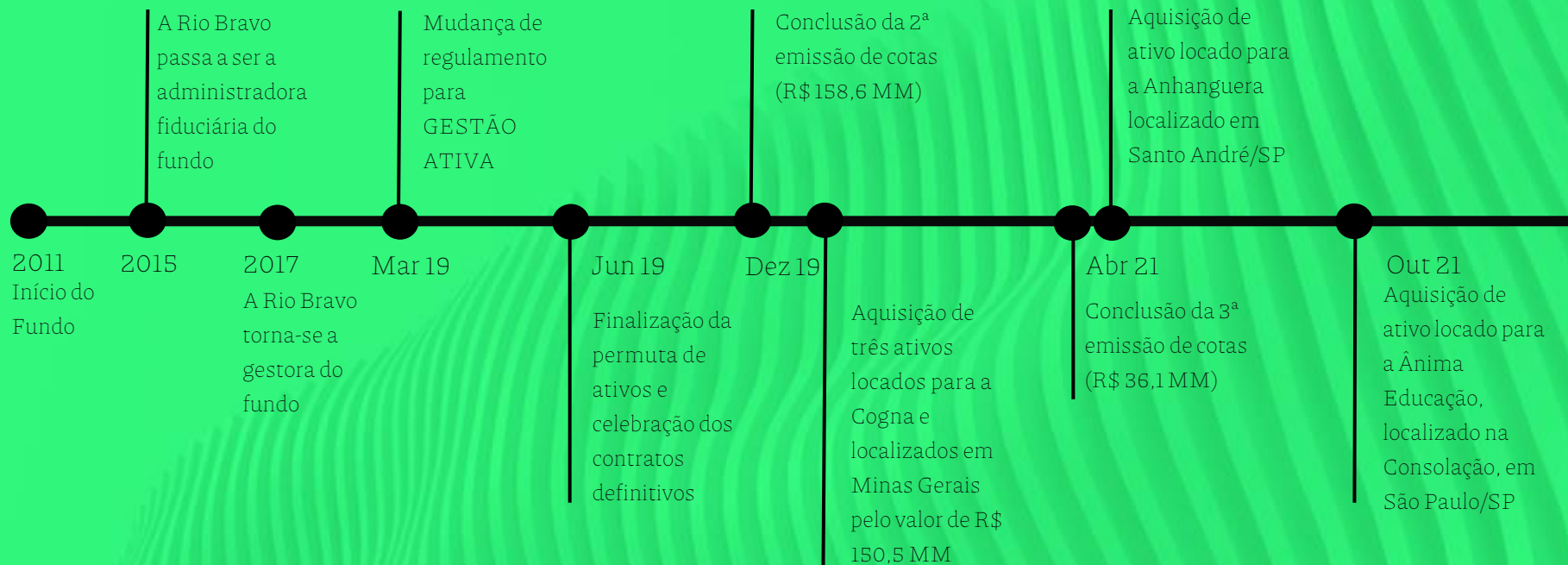
Área Bruta Locável: 587 m²

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

Linha do tempo



Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



26 de abril 2022 Deliberações da AGO

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.



21 de março 2022 Assembleia Geral Ordinária

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.



22 de fevereiro 2022 Comunicado ao Mercado

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.



riobravo.com.br



Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO



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

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

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

