

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Educacional

RBED11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

julho22

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\$ 286.736.367,60 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 20/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 2.021.621

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 12.476

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:



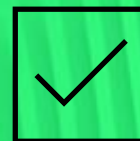
- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

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	ABL (m ²)	Inquilinos
7	92.775	2
Vacância	Anos de Wault*	Patrimônio Líquido** (R\$ milhões)
0%	7,09	286,74
Fechamento do mês (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Yield anualizado***
116,17	1,18	12,2%
Valor negociado****(R\$/m ²)	Volume médio negociado (R\$ mil)	Valor de mercado (R\$ milhões)
2.646	188,47	234,86

*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

Com o encerramento do mês, o Fundo apresentou resultado de R\$1,25/cota e manteve a distribuição do mês anterior, em R\$ 1,18/cota. O resultado distribuído no mês resultou em um *dividend yield* anualizado de 12,2% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$116,17.

Dentro do resultado do mês houve o repasse da totalidade do IPCA dos últimos 12 meses (11,73%) no reajuste do contrato da unidade de Santo André, além do mesmo reajuste ao saldo devedor do CRI, cuja operação foi estruturada para ser atualizada anualmente junto ao contrato de locação. Com isso, também foi identificado um acréscimo no valor do juros pago no mês corrente.

Dessa forma, ressaltamos a força do contrato de locação e qualidade do inquilino, juntamente à segurança da operação de securitização, a qual segue as premissas do contrato de locação, tanto em prazo quanto no índice de reajuste.

Campus Anhanguera Santo André | Visita de Acompanhamento

No mês de julho seguimos com visitas de acompanhamento aos ativos do Fundo, com visita à unidade de Santo André.

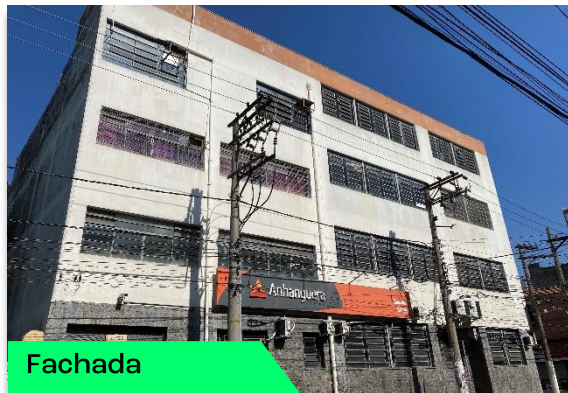
Atualmente a unidade não possui nenhuma restrição quanto ao seu funcionamento, em relação à pandemia do COVID-19 e, após o período de férias, seguirá com as aulas presenciais normalmente a partir do mês de agosto.

O campus possui 103 cursos disponíveis para matrícula, divididos em formação bacharelado, tecnólogo e licenciatura. Entre os principais cursos de bacharelado estão: Farmácia, Fisioterapia, Psicologia, Engenharias Civil, Elétrica e Mecânica, Nutrição, Medicina Veterinária, Direito, Biomedicina e Arquitetura e Urbanismo.

Na próxima página, apresentamos algumas imagens do ativo:

Comentários do gestor

Campus Anhanguera Santo André | Visita de Acompanhamento



Fachada



Sala de estudos



Biblioteca



Laboratório de biomedicina



Sala de anatomia



Sala de fisioterapia

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

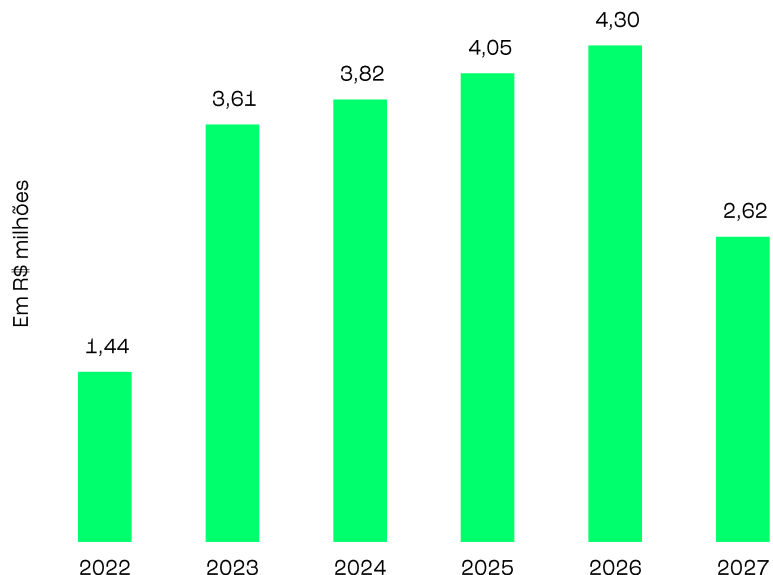


Unidade Ipatinga

Vista interna do Laboratório de Odontologia

Cronograma de amortização

Cronograma de Amortização Anual



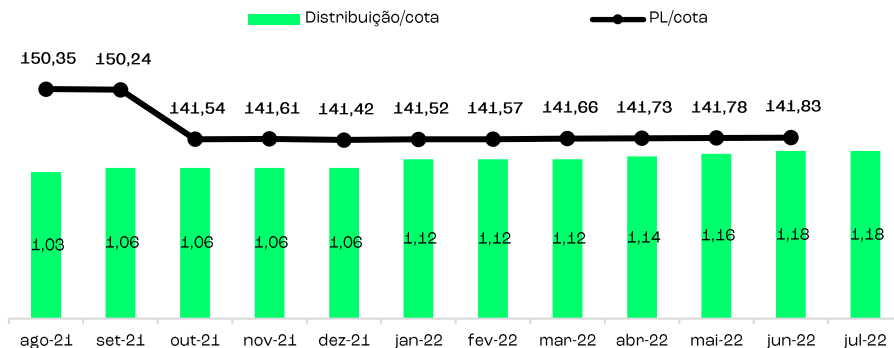
Operação	Aquisição Santo André
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento da Dívida	Julho/2027
Remuneração da Dívida	IPCA + 6,00% a.a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Garantia da Operação	Alienação Fiduciária do Imóvel
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 19.915.038
Relação Dívida / Patrimônio Líquido	6,95%

Resultados e distribuição

	jul/22	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	2.689.430,93	2.689.430,93	18.573.781,75
Receita Financeira	87.516,45	87.516,45	501.132,00
Despesas	- 256.858,48	- 256.858,48	- 1.995.968,26
Taxa de administração e gestão	- 118.397,84	- 118.397,84	- 863.990,18
Despesas do CRI	- 98.007,87	- 98.007,87	- 655.636,40
Outras Despesas	- 40.452,77	- 40.452,77	- 476.341,68
Resultado	2.520.088,90	2.520.088,90	17.078.945,49
Rendimentos distribuídos	2.385.512,78	2.385.512,78	16.213.400,42
Resultado por cota	1,25	1,25	8,45
Rendimento por cota	1,18	1,18	8,02
Resultado Acumulado ¹	0,07	0,07	0,43
Proporção Distribuída ²	95%	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.

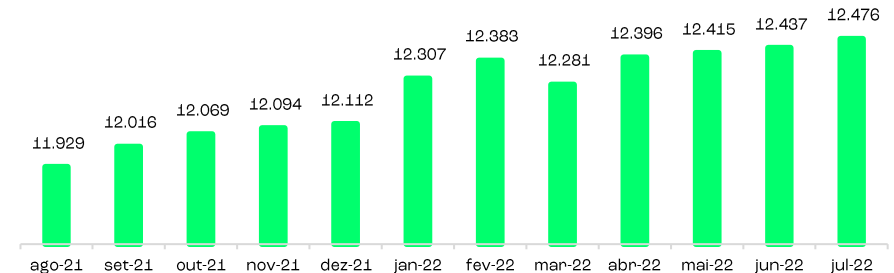
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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					
Δ	10,9%	8,7%	8,7%	10,7%	12,6%	14,6%	14,6%					

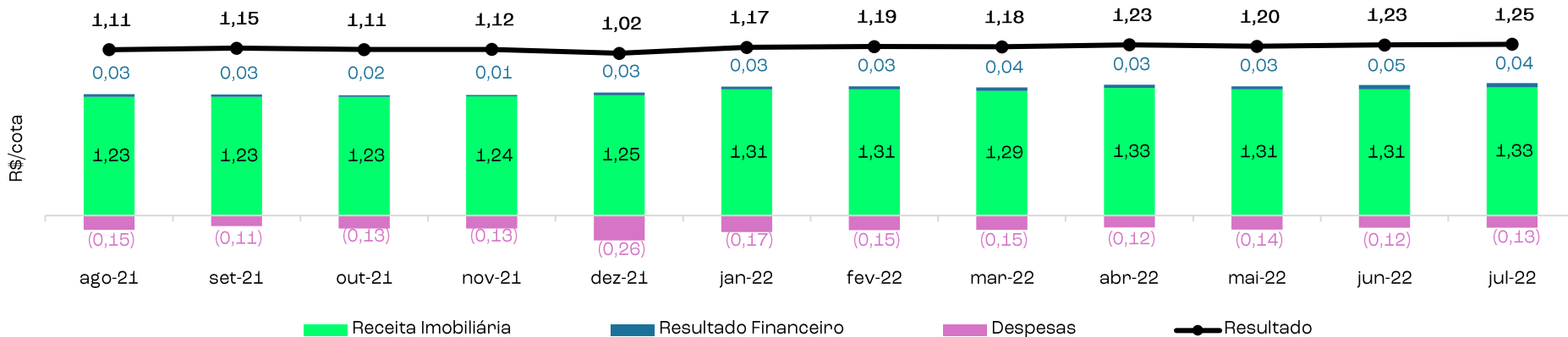
Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

Número de cotistas

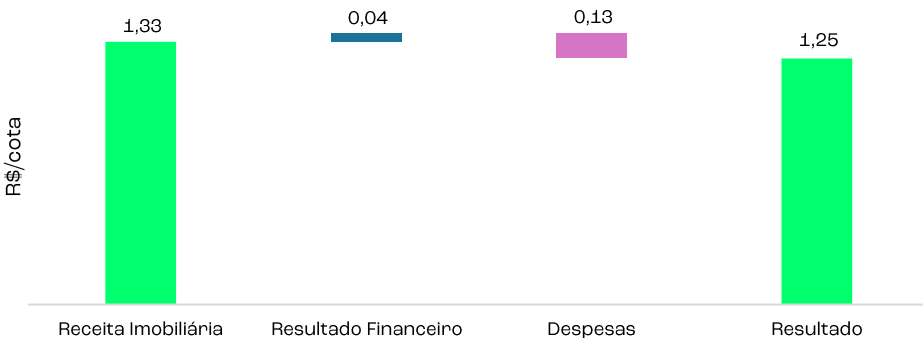


Resultados e distribuição

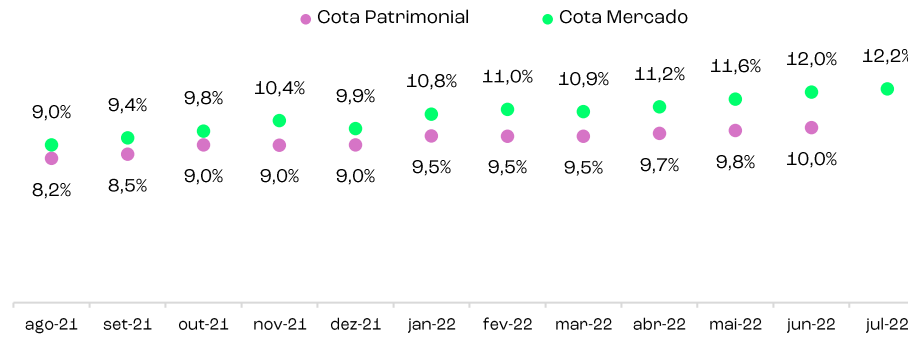
Composição de Resultados nos Últimos 12 Meses



Composição do Resultado no Mês

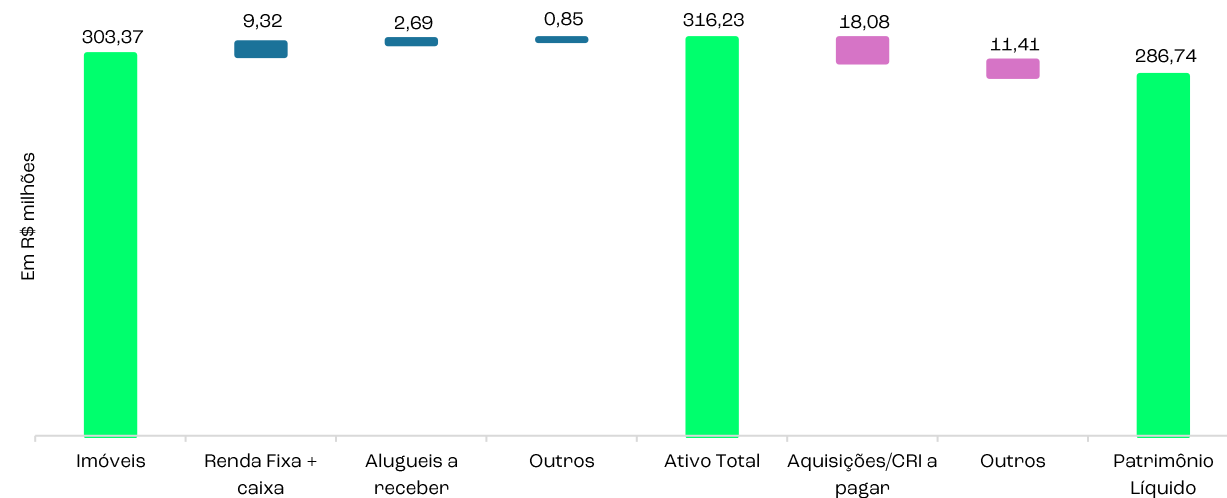


Dividend Yield Anualizado



Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido

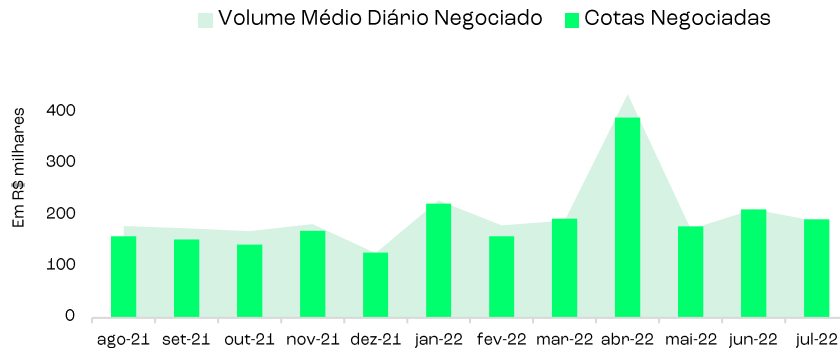


Data-base: Junho 2022

	Valores (R\$)
Ativo Total	316,23
Imóveis	303,37
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	9,32
Aluguéis a receber	2,69
Outros	0,85
Passivo Total	-29,49
Aquisições/CRI a pagar -	18,08
Outros -	11,41
Patrimônio Líquido	286,74
Número de cotas	2.021.621
Cota Patrimonial	141,83

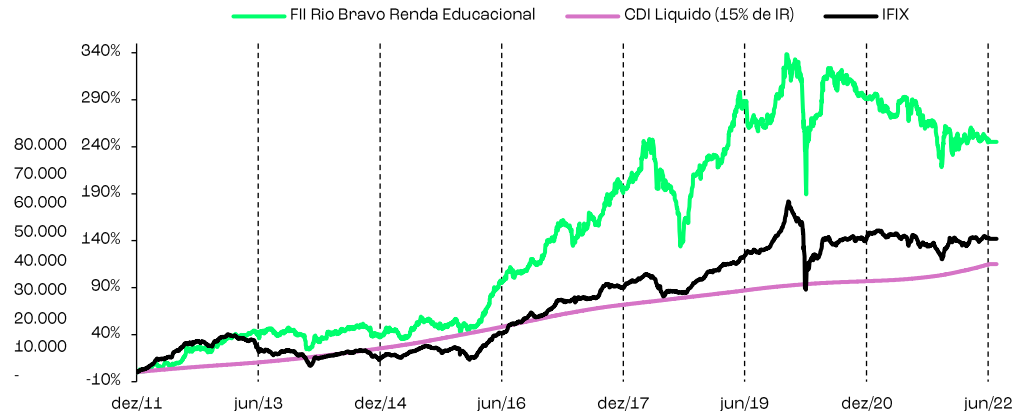
Desempenho da cota e volume

Liquidez

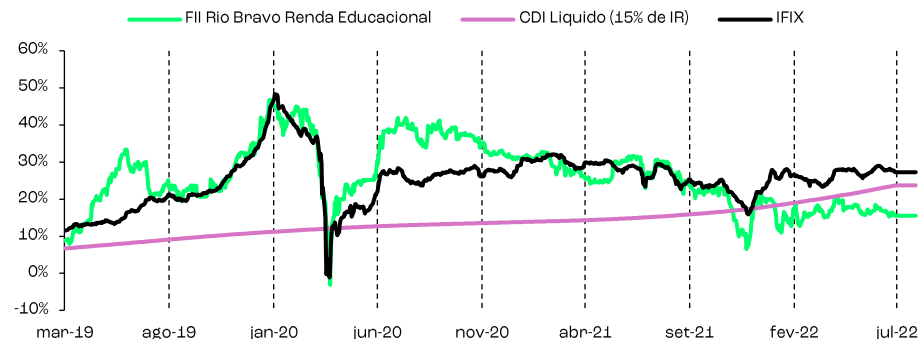


Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.957.815	R\$ 32.892.759	R\$ 50.441.712
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 188.467	R\$ 229.671	R\$ 203.299
Giro (% de cotas negociadas)	1,69%	13,61%	21,53%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	jul/22	dez/21	jul/21
Valor da Cota	R\$ 116,17	R\$ 123,55	R\$ 145,23
Quantidade de Cotas	2.021.623	2.021.623	2.021.623
Valor de Mercado	R\$ 234.855.197	R\$ 259.333.542	R\$ 293.600.018



Rentabilidade Gestão Ativa (Março 2019)



Patrimônio do fundo

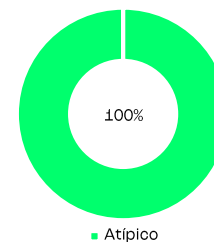
O patrimônio do Fundo é composto por 7 ativos educacionais localizados nas cidades de Santo André (SP), São Luís (MA), São Paulo (SP), Cuiabá (MT), Belo Horizonte, Betim e Ipatinga (MG). Dos quase 92.775 m² de ABL que o Fundo detém, 45% estão em Minas Gerais, 22% no Maranhão e 17% no Mato Grosso e 16% em São Paulo.

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

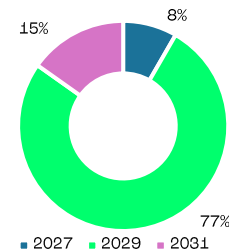
Imóvel	% de Receita	Vencimento	Mês de Reajuste	Indexador	WAULT
Pitágoras Maranhão	21%	2029	Agosto	IPCA	7,09
UNIC Cuiabá	16%	2029	Agosto	IPCA	
Pitágoras Belo Horizonte	9%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Betim	31%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Ipatinga	8%	2031	Janeiro	IPCA	
Anhanguera Santo André	14%	2027	Julho	IPCA	
Ânima Consolação	1%	2029	Outubro	INPC	
	100%				

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

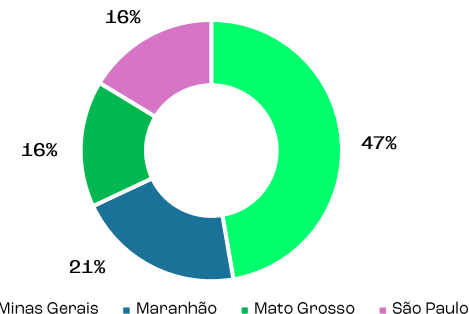
Tipo dos contratos



Vencimento dos contratos



Localização



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**



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;



**Campus Pitágoras
Ipatinga Horto**



**Campus Anhanguera
Santo André**

📍 Minas Gerais

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

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

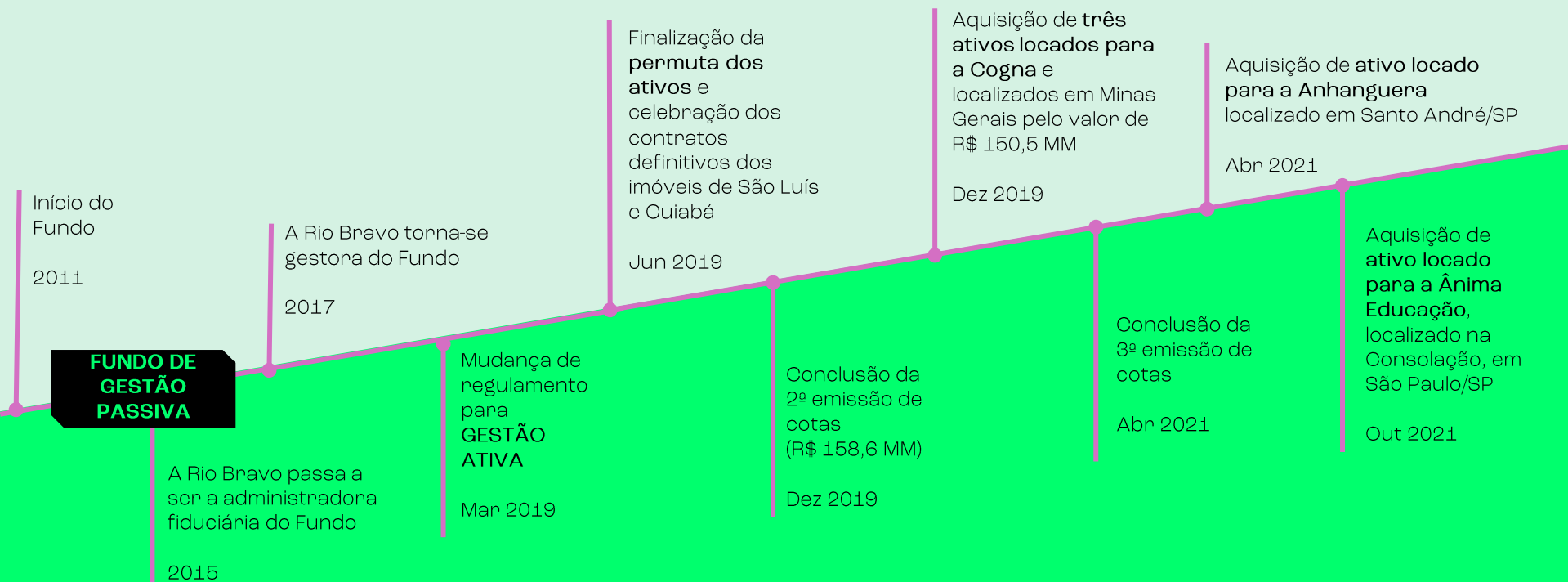
Área Bruta Locável: 587 m²

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



20 de julho de 2022 Webcast de Resultados do 2º trimestre

A equipe de gestão realizou um webcast com a participação do cotistas apresentando os principais resultados e performance do Fundo no período.

[Clique aqui](#) para acessar o *replay*.



26 de abril de 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 de 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.

Como investir?



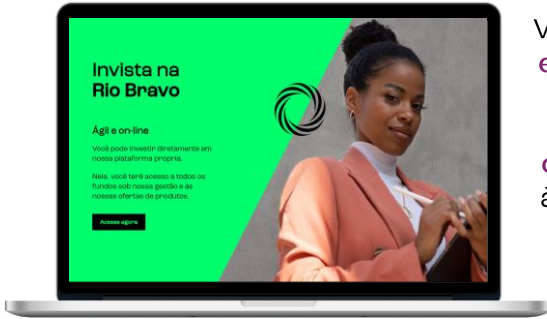
Via corretora:



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

RBED11

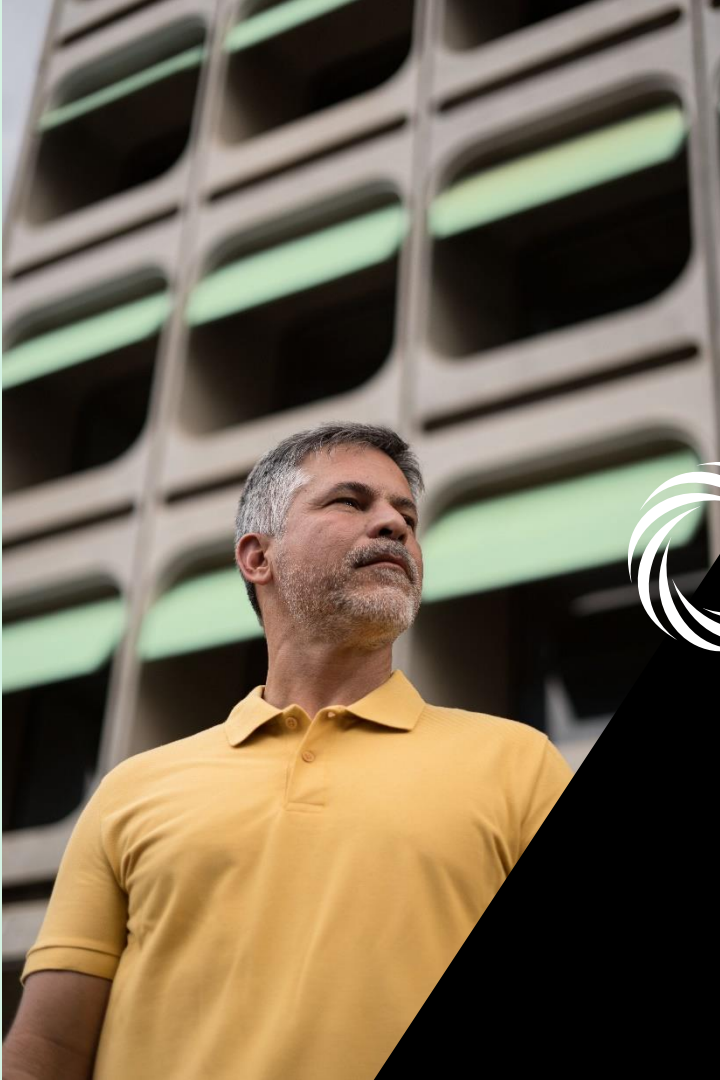
Invista conosco:



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

