

Relatório Gerencial

Dezembro/2021

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\$ 286.286.590,21 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 20/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 2.021.621

NÚMERO DE COTISTAS • 12.112

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

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

7
ATIVOS92.775
ABL (m²)2
INQUILINOS0,0%
VACÂNCIA7,71
ANOS DE WAULTR\$ 286,29
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO (R\$
milhões)R\$ 128,28
FECHAMENTO
DO MÊSR\$ 1,06
DISTRIBUIÇÃO
POR COTA9,92%
YIELD
ANUALIZADOR\$ 2.918,03
VALOR
NEGOCIADO
(m² / R\$)R\$ 126,01
VOLUME MÉDIO
NEGOCIADO
(R\$)R\$ 259,33
VALOR DE
MERCADO
(R\$ milhões)

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, excluídas as disponibilidades do período anterior, dividido pelo ABL.

DESEMPENHO DO MÊS

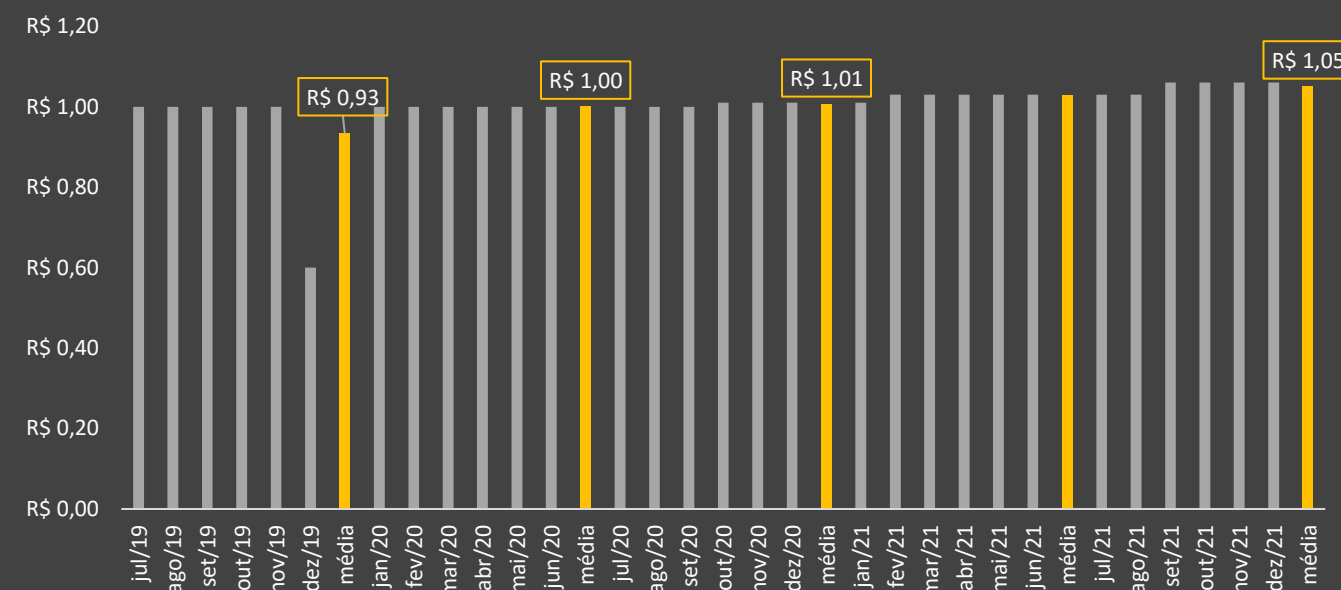
No encerramento do mês de dezembro/2021, o Fundo anunciou a distribuição de R\$1,06/cota. O valor configura um *dividend yield* anualizado de 9,92% considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês em questão.

O valor distribuído se mantém linear desde o mês de setembro, mantendo o objetivo da gestão em proporcionar uma distribuição uniforme e sustentável ao longo do tempo, influenciado principalmente pelo fato de 100% da receita operacional do fundo estar atrelada à contratos atípicos e de longo prazo.

Com o encerramento do ano, verifica-se um crescimento de cerca de 3,5% no valor distribuído por cota, na comparação com o ano de 2020. O crescimento no resultado, ocorrido em período onde quase que a totalidade das operações ainda sofreram com restrições por conta da pandemia do COVID-19, ratifica a força e relevância dos contratos de locação do Fundo.

Ainda, no gráfico ao lado podemos ver o incremento do retorno aos cotistas de forma recorrente e sequencial nos últimos semestres, com os valores médios dos períodos destacados em amarelo.

Distribuição de Rendimentos



PRÓXIMOS PASSOS DO FUNDO

A equipe de gestão não planeja realizar novas emissões de cotas em curto e médio prazo até que a cota no mercado secundário volte a patamares de preço próximos à cota patrimonial.

A gestão segue buscando boas oportunidades de aquisição de ativos bem localizados, com bom padrão construtivo e com locatários de primeira linha que permitam a resiliência de renda imobiliária no longo prazo.

GESTÃO OPERACIONAL

A equipe de Gestão permanece atenta aos desdobramentos recentes do cenário macroeconômico responsáveis por impactar o setor de educação.

Atualmente, verifica-se que as prefeituras das principais cidades do país, junto aos governos estaduais e órgãos competentes, já sinalizam com uma agenda educacional para o próximo ano similar ao período pré-pandemia.

Ao lado, apresentamos o seguinte status para o mês de dezembro entre as localidades dos imóveis do fundo.

Em contato com os locatários do fundo, o retorno gradual das aulas vem se mostrando com cada vez mais adesão por parte dos alunos, de modo a projetar a efetiva normalização das atividades do setor para o início de 2022.

São Paulo

- A partir de 03 de novembro houve a autorização para funcionamento das unidades de ensino com 100% da capacidade, não havendo restrições de distanciamento.

Minas Gerais

- Os centros de ensino já possuem liberação para funcionamento com 100% da capacidade desde o início do mês de Novembro, mantendo medidas sanitárias como máscaras e álcool gel.

Maranhão

- As aulas no estado do Maranhão já possuem liberação total de retorno, autorizadas pelo governo estadual, desde o dia 18 de outubro de 2021, contemplando tanto aulas tradicionais quanto os exercícios de necessidade laboratorial e práticas.

Mato Grosso

- Após a liberação do sistema híbrido no mês de Agosto, com limite presencial máximo de 50% da capacidade, as aulas presenciais no estado do Mato Grosso foram 100% liberadas desde o dia 18 de outubro de 2021.

PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS DE 2021

Após um desafiador ano de 2020, influenciado pela pandemia do COVID-19 e consequentemente com diversas normas de restrição da operação presencial das unidades de ensino, a atual situação de avanço do programa de vacinas na população trouxe ao setor educacional novas perspectivas para a retomada das aulas.

As restrições também foram verificadas nos ativos que fazem parte do RBED11 (FII Rio Bravo Renda Educacional), contudo, todas as unidades presentes no portfólio já possuem liberação local para a retomada das aulas presenciais com a totalidade da capacidade, com os inquilinos reportando uma adesão cada vez maior por parte dos alunos, de modo a projetar a efetiva normalização das atividades do setor para o início de 2022.

Acreditando na força e na relevância do setor, em 2021 o Fundo concluiu a aquisição de duas novas unidades, com investimentos de cerca de R\$ 41 milhões, iniciando a operação do fundo no estado de São Paulo e com o princípio do processo de diversificação dos inquilinos, sendo o ativo “Campus São Judas – Consolação” o primeiro do portfólio não locado ao grupo Cogna.

Todos os contratos do fundo seguem como atípicos e possuem prazo médio de vencimento de 7,88 anos. Ressaltamos ainda a relevância das unidades presenciais para as instituições no fato de que 100% dos aluguéis foram integralmente quitados no exercício de 2021, mesmo no período de restrições.

De maneira resumida, entre os principais acontecimentos do ano, podemos citar:

- ✓ Manutenção da totalidade dos contratos vigentes ao término de 2020, com 100% dos valores adimplentes e não havendo descontos vigentes;
- ✓ Conclusão da 3ª Emissão de Cotas e aquisição do primeiro ativo no estado de São Paulo, localizado em Santo André, região de grande adensamento e próximo à capital do estado;
- ✓ Início do processo de diversificação dos inquilinos com a aquisição do ativo “Campus São Judas – Consolação”, localizado na capital de São Paulo, na região da Av. Paulista e com contrato de locação com o Grupo Ânima Educação;
- ✓ Reabertura das unidades para o ensino presencial após período de restrições por conta da pandemia da COVID-19.

INVESTIMENTOS EM ATIVOS EDUCACIONAIS

Cursos Presenciais | Rede Privada



Curso	Matrículas	Posição Top 20 EAD	Área de Ensino
Direito	744.030	-	Humanas
Administração	309.643	2º	Humanas
Enfermagem	251.450	14º	Saúde
Psicologia	242.595	-	Saúde
Engenharia Civil	204.069	-	Exatas
Pedagogia	171.289	1º	Humanas
Contabilidade	162.835	3º	Exatas
Fisioterapia	155.696	-	Saúde
Medicina	125.712	-	Saúde
Arquitetura	124.085	-	Exatas
Odontologia	109.931	-	Saúde
Educação Física	108.974	5º	Saúde
Farmácia	108.788	-	Saúde
Nutrição	105.834	-	Saúde
Medicina Veterinária	84.982	-	Saúde
Engenharia de Produção	82.783	19º	Exatas
Engenharia Mecânica	80.844	-	Exatas
Sistema de Informação	72.969	-	Exatas
Biomedicina	69.052	-	Saúde
Publicidade	62.792	-	Humanas

Fonte: Semesp - MEC

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.

Dentro do Censo da educação do Instituto Semesp – Secretaria de Modalidades Especializadas de Educação, dos 20 cursos mais procurados nas redes privadas para o ensino presencial, 16 estão ligados à área da saúde e ciências exatas.

Ainda na lista dos 20 principais cursos presenciais, apenas 7 estão também inseridos no “Top 20” dos cursos buscados para EAD – Ensino à distância, ratificando o entendimento da gestão no sentido de que o EAD é sim uma ferramenta relevante de educação, mas de maneira complementar a algumas modalidades de ensino, e não de modo excludente entre elas.

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

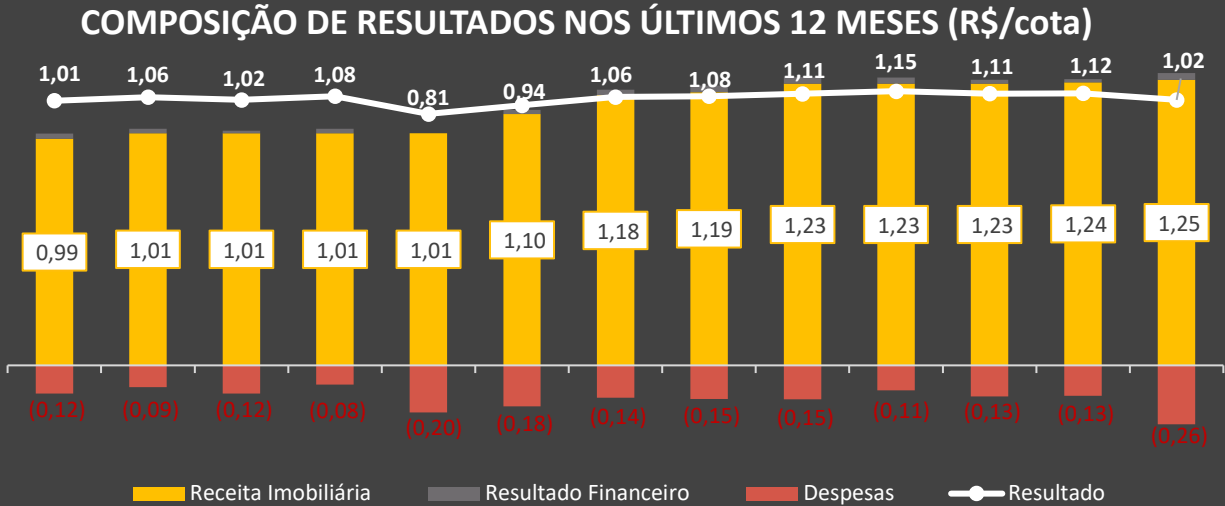
Operação:	Aquisição Santo André
Tipo de Alavancagem:	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento da Dívida:	Julho/2027
Remuneração da Dívida:	IPCA + 6,00% (Pagamento do principal a partir de novembro/21)
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Garantia da Operação:	Alienação Fiduciária 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

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	2.523.519,47	14.908.315,83	27.721.833,81
Receita Financeira	59.783,09	289.382,43	470.175,08
Despesas	- 519.946,30	- 1.876.664,37	- 3.540.313,86
Taxa de administração e gestão	- 148.649,95	- 998.219,46	- 1.993.006,61
Outras Despesas	- 371.296,35	- 878.444,91	- 1.547.307,25
Resultado	2.063.356,26	13.321.033,89	24.651.695,03
Rendimentos distribuídos	2.142.918,26	12.736.212,30	24.469.973,86
Resultado por cota	1,02	6,59	12,19
Rendimento por cota	1,06	6,30	12,10
Resultado Acumulado ³	- 0,04	0,29	0,09
Proporção Distribuída	104%	96%	99%

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).

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO



Relatório Gerencial

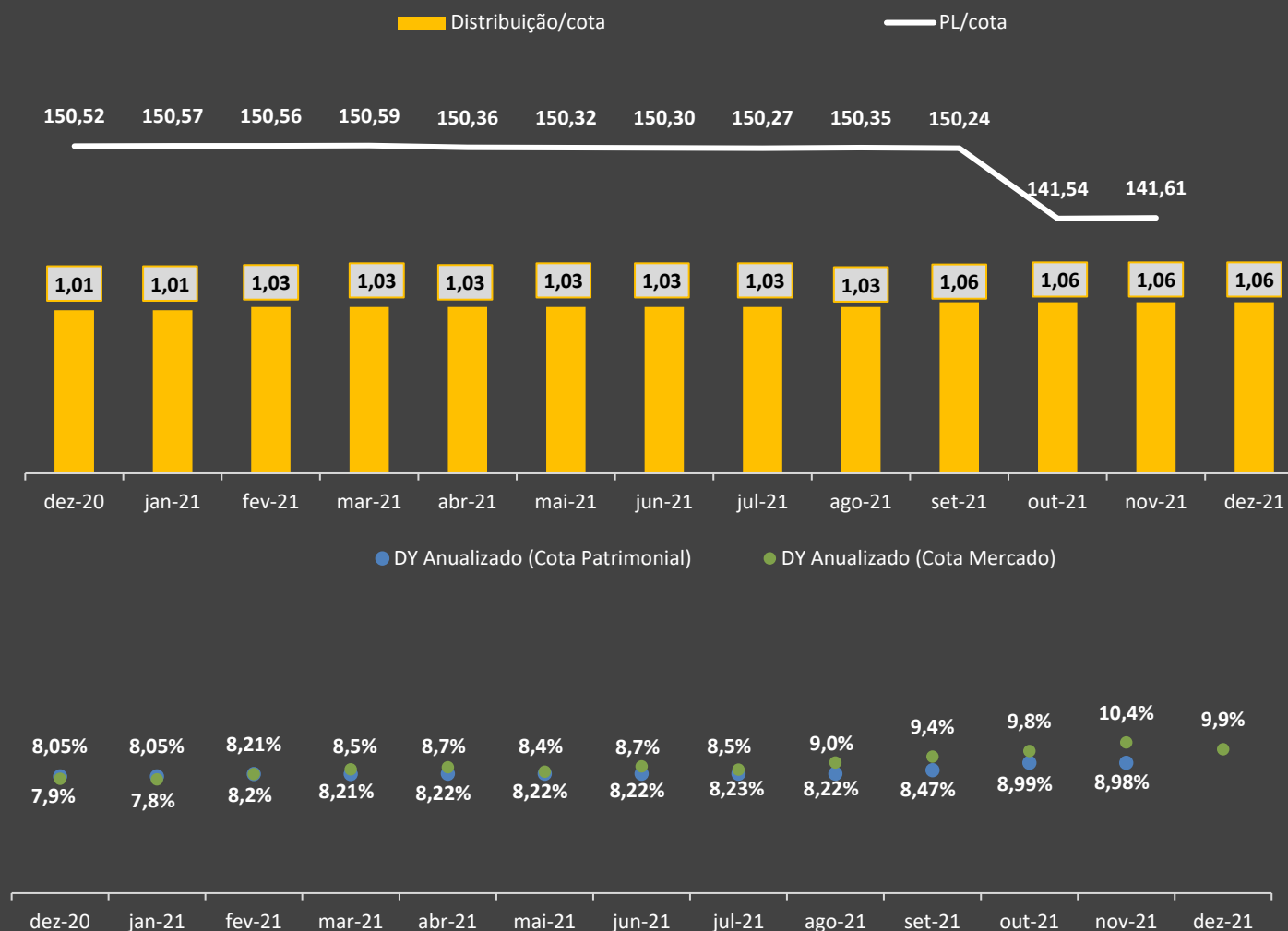
RBED11 | FII Rio Bravo Renda Educacional

RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO

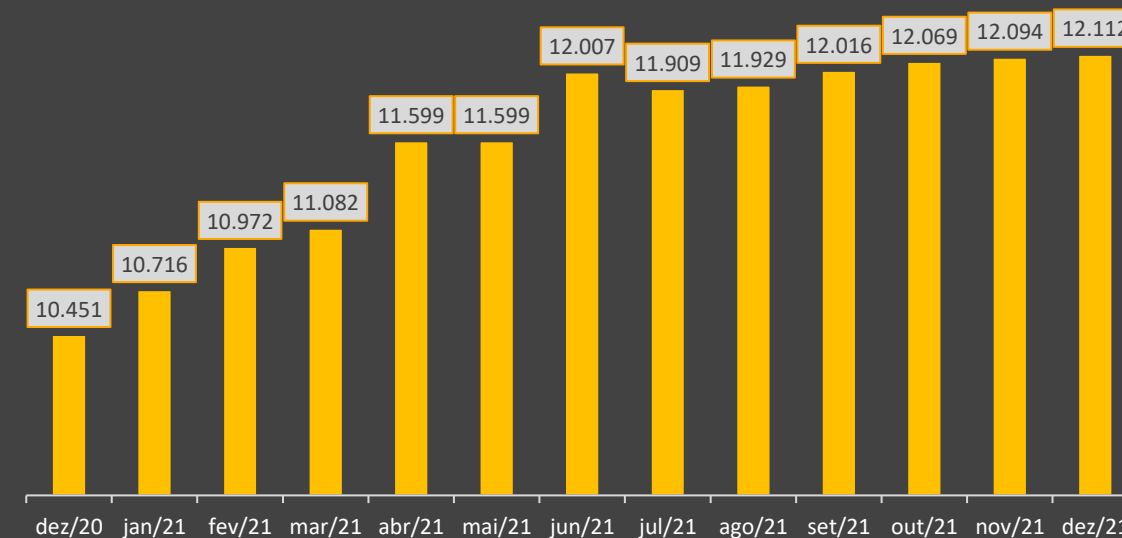
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2018	1,20	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
2019	1,22	1,24	1,24	1,24	1,24	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,60
2020	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01
2021	1,01	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,06	1,06	1,06	1,06
Δ	1,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	6,0%	5,0%	5,0%	5,0%

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.

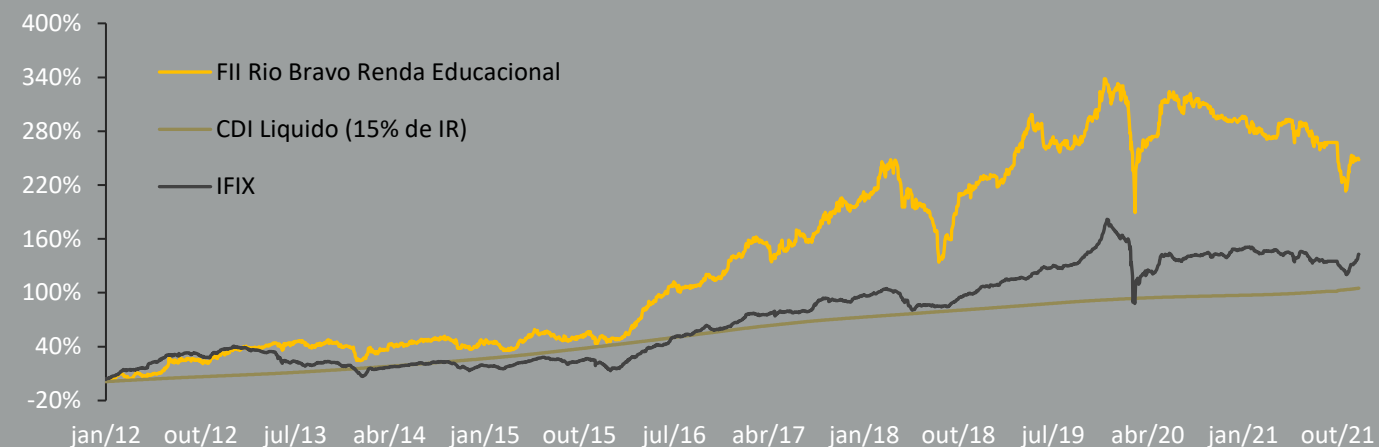


NÚMERO DE COTISTAS



Relatório Gerencial

R8ED11 | FII Rio Bravo Renda Educacional

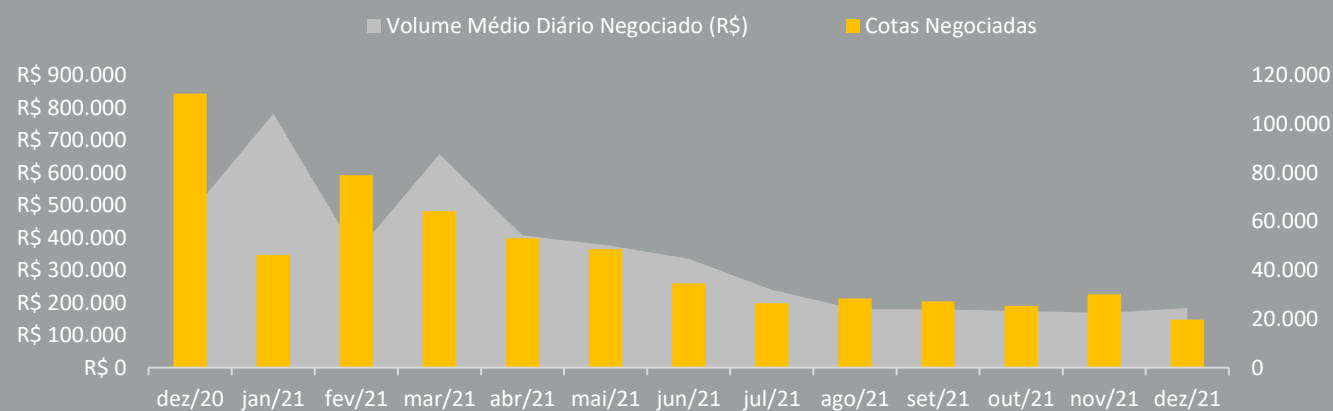
LIQUIDEZ
E DESEMPENHO

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.898.118	R\$ 69.229.739	R\$ 69.229.739
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 126.005	R\$ 276.919	R\$ 276.919
Giro (% de cotas negociadas)	1,12%	25,26%	25,26%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	dez/21	jan/21	dez/20
Valor da Cota	R\$ 128,28	R\$ 154,56	R\$ 153,80
Quantidade de Cotas	2.021.621	1.787.281	1.787.281
Valor de Mercado	R\$ 259.333.542	R\$ 276.242.151	R\$ 274.883.818

RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (MAR/19)



LIQUIDEZ



Relatório Gerencial

RBED11 | FII Rio Bravo Renda Educacional

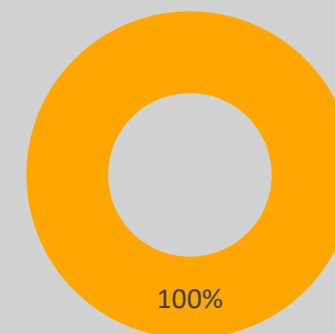
PATRIMÔNIO DO FUNDO

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 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	22%	2029	Agosto	IPCA	7,71
UNIC Cuiabá	17%	2029	Agosto	IPCA	
Pitágoras Belo Horizonte	9%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Betim	29%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Ipiranga	8%	2031	Janeiro	IPCA	
Ananguera Santo André	14%	2027	Julho	IPCA	
Ânima Consolação	1%	2029	Outubro	INPC	
100%					

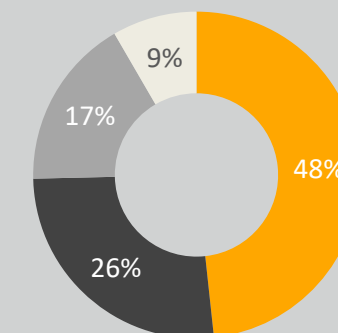
WAULT: média ponderada do prazo dos contratos de locação que fazem parte do Fundo.

TIPO DOS CONTRATOS



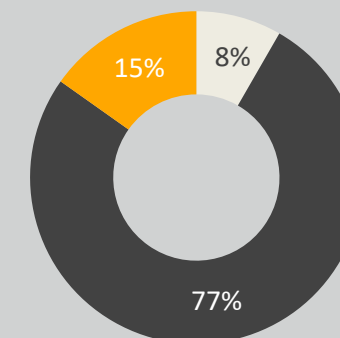
■ Atípico

LOCALIZAÇÃO POR ABL



■ Minas Gerais ■ Maranhão ■ Mato Grosso ■ São Paulo

VENCIMENTO DOS CONTRATOS



■ 2027 ■ 2029 ■ 2031

PORTFÓLIO DO FUNDO

LOCATÁRIOS – MARANHÃO



CAMPUS PITÁGORAS

Faculdade Pitágoras (Graduação e Pós Graduação)

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

Área Bruta Locável: 24.286,83 m²

Índice de Reajuste: IPCA

Mês de Reajuste: Agosto

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;

LOCATÁRIOS – MATO GROSSO



CAMPUS UNIC

Universidade de Cuiabá (Graduação e Pós Graduação)

Localização: Avenida Beira Rio, nº 3.001 – Jardim Europa - Cuiabá – MT

Área Bruta Locável: 15.659,20 m²

Índice de Reajuste: IPCA

Mês de Reajuste: Agosto

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

LOCATÁRIOS – MINAS GERAIS



CAMPUS PITÁGORAS TIMBIRAS BELO HORIZONTE

Faculdade Pitágoras (graduação, pós-graduação e extensão)

Localização: Rua dos Timbiras, 1.375 - Funcionários - Belo Horizonte - MG**Área Bruta Locável:** 5.940 m²**Índice de Reajuste:** IPCA**Mês de Reajuste:** Janeiro**Multa:** Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato**Ocupação:** 100%**Principais cursos:** Biomedicina, Enfermagem, Farmácia, Nutrição e Odontologia;

CAMPUS PITÁGORAS BETIM

Faculdade Pitágoras (graduação, pós-graduação e extensão)

Localização: Avenida Juscelino Kubitschek, 247 - Centro - Betim - MG**Área Bruta Locável:** 24.483 m²**Índice de Reajuste:** IPCA**Mês de Reajuste:** Janeiro**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

LOCATÁRIOS – MINAS GERAIS



CAMPUS PITÁGORAS IPATINGA HORTO

Faculdade Pitágoras (graduação)

Localização: Avenida Castelo Branco, 400 - Horto - Ipatinga - MG**Área Bruta Locável:** 14.097 m²**Índice de Reajuste:** IPCA**Mês de Reajuste:** Janeiro**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;

LOCATÁRIOS – SÃO PAULO



CAMPUS ANHANGUERA SANTO ANDRÉ

Faculdade Anhanguera (graduação)

Localização: Avenida Senador Fláquer, 456 – Santo André - SP**Área Construída:** 7.722 m²**Área de Estacionamento:** 631,35 m²**Índice de Reajuste:** IPCA**Mês de Reajuste:** Julho**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.

LOCATÁRIOS – SÃO PAULO



CAMPUS PITÁGORAS IPATINGA HORTO

Faculdade São Judas (graduação, pós-graduação e extensão)

Localização: Rua da Consolação, 2320 e 2322

Área Bruta Locável: 587 m²

Índice de Reajuste: INPC

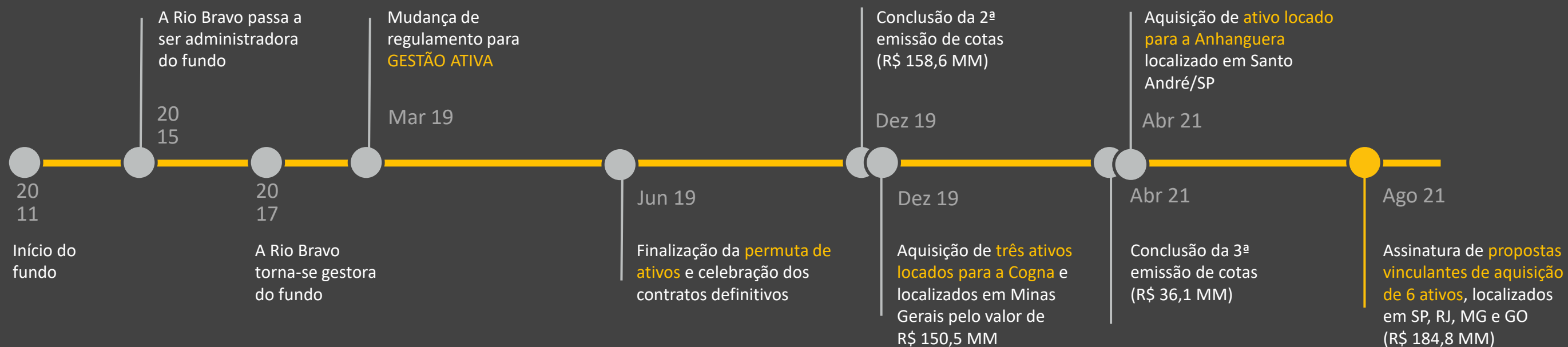
Mês de Reajuste: Outubro

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





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