

Relatório Gerencial

Janeiro/2022

FII RIO BRAVO RENDA
EDUCACIONAL | RBED11

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\$ 285.897.124,09 (ref. dezembro)

INÍCIO DO FUNDO • 20/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 2.021.621

NÚMERO DE COTISTAS • 12.307

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 ATIVOS		92.775 ABL (m²)		2 INQUILINOS
	0,0% VACÂNCIA		7,0 ANOS DE WAULT		R\$ 285,90 PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ milhões)
	R\$ 124,99 FECHAMENTO DO MÊS		R\$ 1,12 DISTRIBUIÇÃO POR COTA		10,8% YIELD ANUALIZADO
	R\$ 2.425,77 VALOR NEGOCIADO (R\$ / m²)		R\$ 228,75 VOLUME MÉDIO NEGOCIADO (R\$ mil)		R\$ 252,68 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

Com o encerramento do mês de janeiro de 2022, o Fundo elevou seu patamar de distribuição de rendimentos para R\$1,12/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 10,8%, considerando a cota do dia 31 de janeiro (R\$124,99).

O aumento de R\$0,06/cota, quando comparado à distribuição do mês anterior, se deve ao reajuste de alguns contratos no início do ano vigente, majoritariamente dos campus localizados em Minas Gerais.

O repasse da totalidade do reajuste anual por IPCA, não havendo nenhum movimento de renegociação por parte dos inquilinos, reforça a solidez dos locatários e a relevância dos imóveis para as operações das companhias.

Reforçamos que a estratégia da equipe de gestão é balizada por dois pilares: (i) linearizar as 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.

GESTÃO OPERACIONAL

O time de gestão se mantém atento aos desdobramentos do cenário nacional, principalmente no que diz respeito à pandemia e às decisões dos órgãos reguladores frente a operacionalidade das atividades do setor educacional, dentro do contexto da pandemia do COVID-19.

Dentre as regiões em que há empreendimentos do Fundo, todas as prefeituras já sinalizaram para uma volta 100% presencial para o decorrer do ano de 2022, reforçando a priorização das operações físicas dos locatários nos empreendimentos. Tal movimento de normalização das atividades vem sendo percebido em todas as grandes organizações de ensino pelo Brasil.

Em complemento, o segmento do Ensino Superior (que atualmente representa 100% do portfólio do fundo) tem sido o primeiro nessa retomada, visto que o ciclo básico de vacinação foi concluído pela população adulta nos últimos meses, facilitando o reinício das aulas de forma presencial.

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

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

	jan/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	2.646.864,32	2.646.864,32	2.646.864,32
Receita Financeira	57.746,90	57.746,90	57.746,90
Despesas	- 342.607,50	- 342.607,50	- 342.607,50
Taxa de administração e gestão	- 129.771,95	- 129.771,95	- 129.771,95
Outras Despesas	- 212.835,55	- 212.835,55	- 212.835,55
Resultado	2.362.003,72	2.362.003,72	2.362.003,72
Rendimentos distribuídos	2.264.215,52	2.264.215,52	2.264.215,52
Resultado por cota	1,17	1,17	1,17
Rendimento por cota	1,12	1,12	1,12
Resultado Acumulado ³	0,05	0,05	0,05
Proporção Distribuída	96%	96%	96%

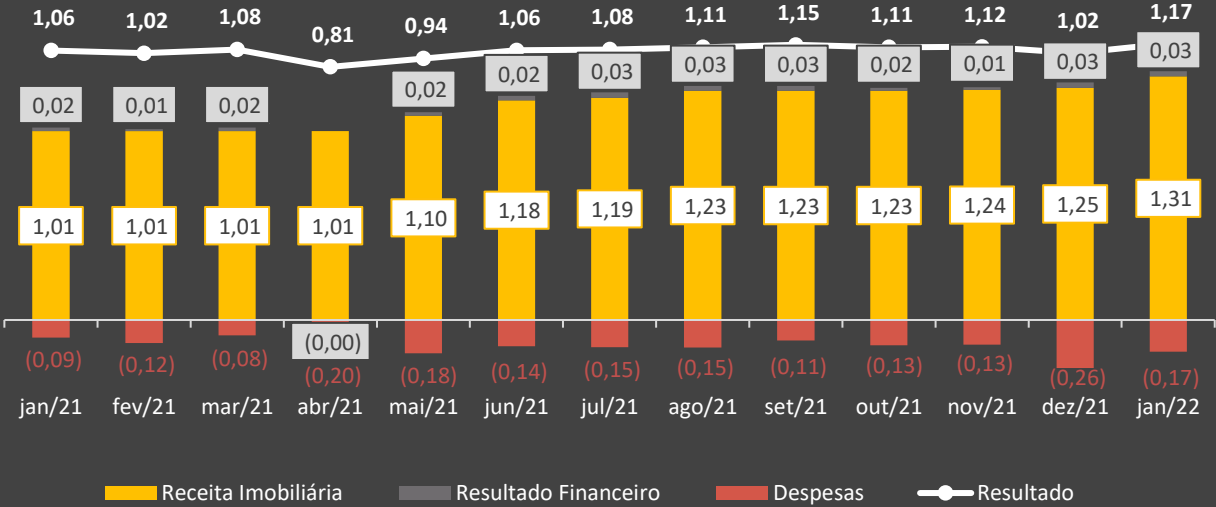
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

RESULTADOS

E DISTRIBUIÇÃO

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



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



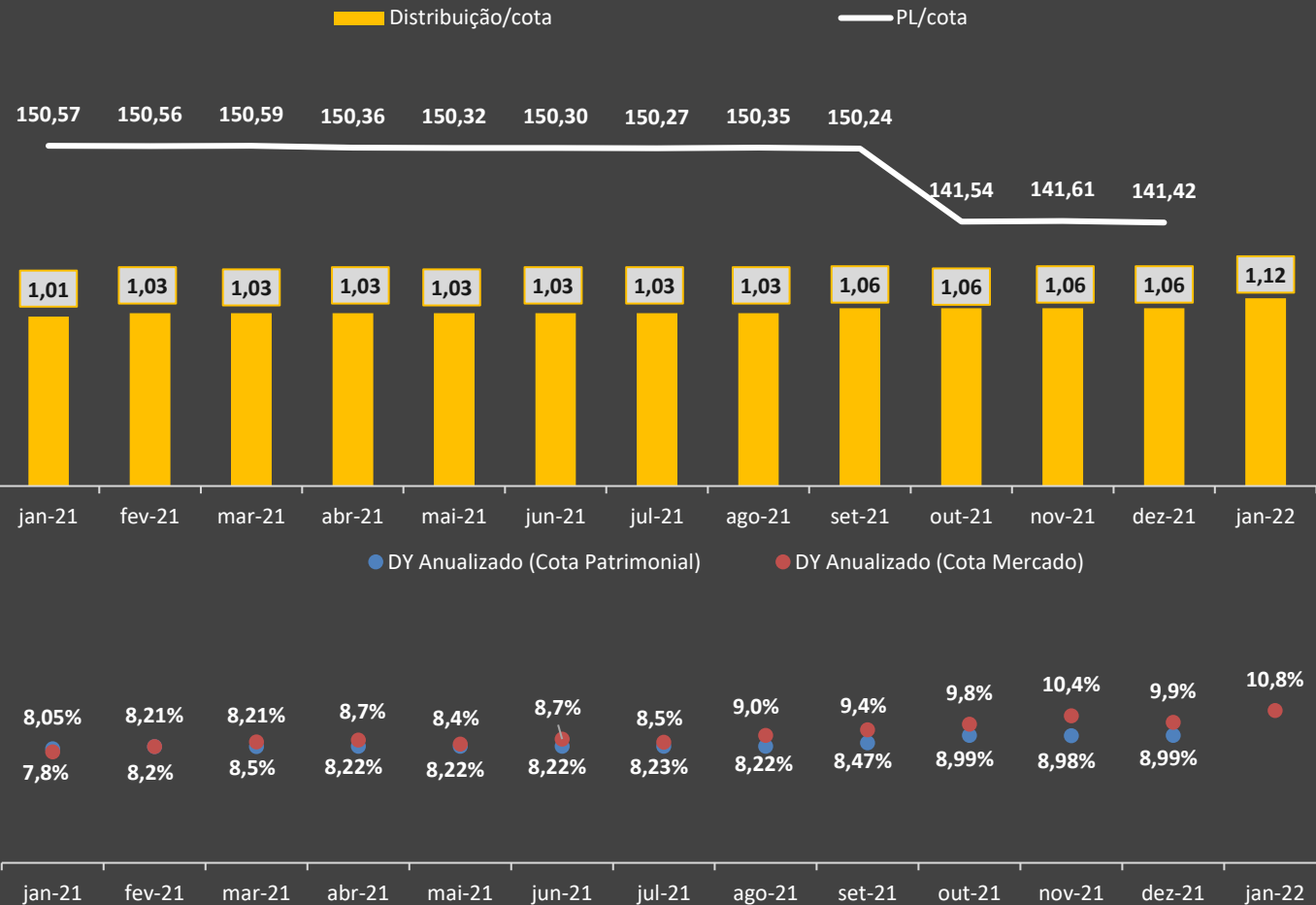
Relatório Gerencial

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											
Δ	10,9%											

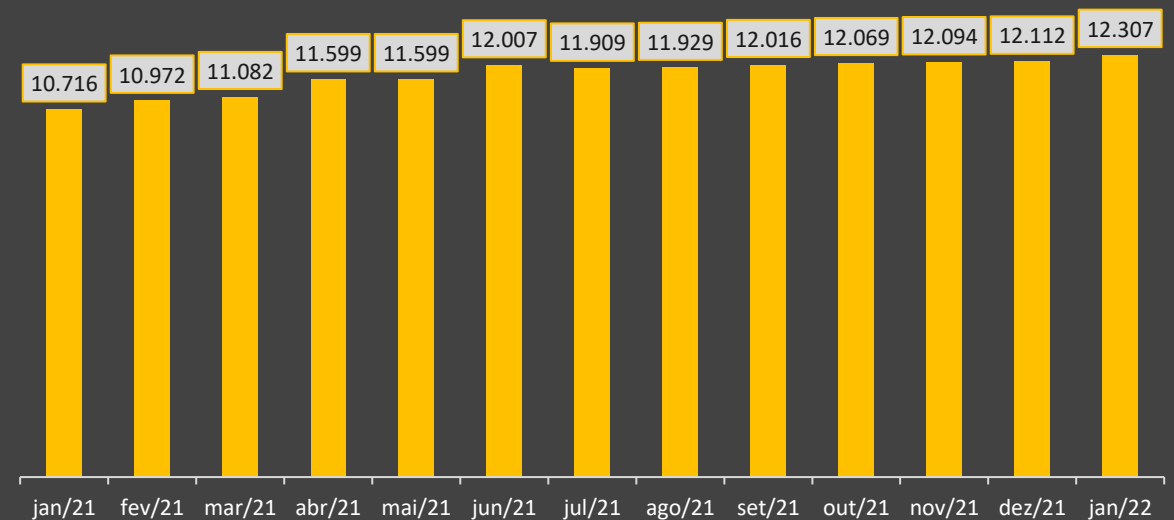
Δ : Comparação entre 2021 e 2022.

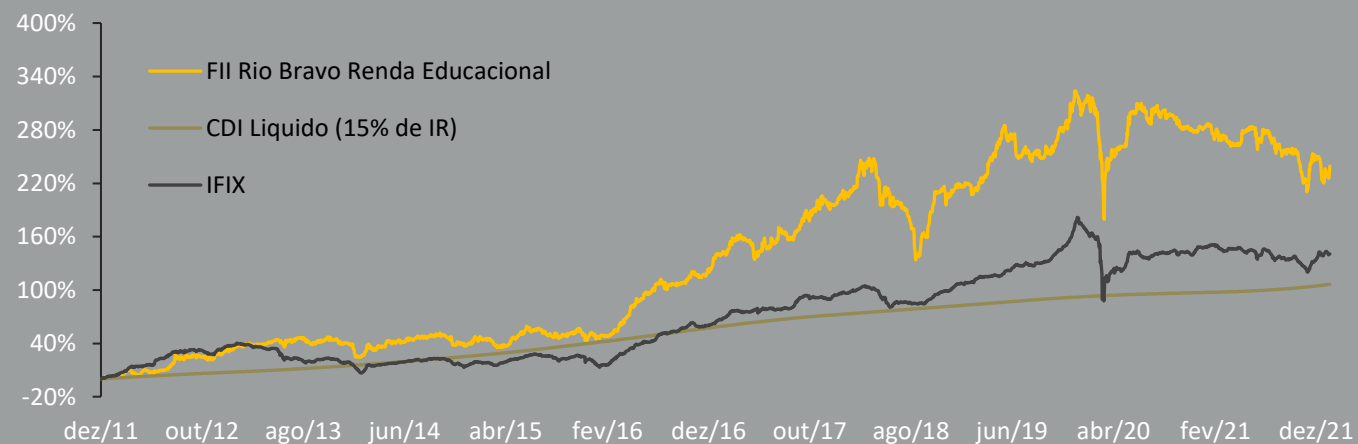


A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

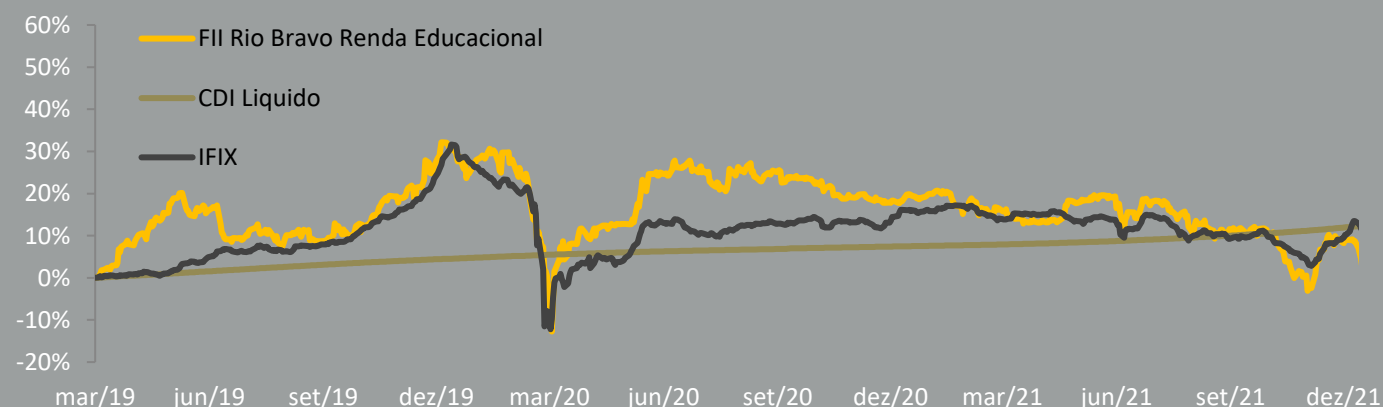
NÚMERO DE COTISTAS



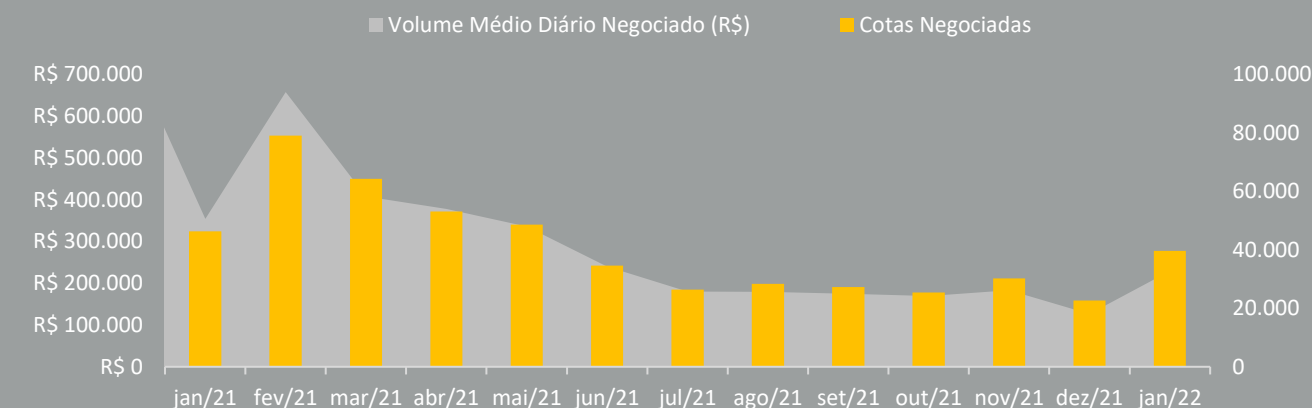


	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 4.803.841	R\$ 4.803.841	R\$ 66.951.923
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 228.754	R\$ 228.754	R\$ 266.741
Giro (% de cotas negociadas)	1,96%	1,96%	24,63%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	jan/22	dez/21	jan/21
Valor da Cota	R\$ 124,99	R\$ 128,28	R\$ 154,56
Quantidade de Cotas	2.021.621	2.021.621	1.787.281
Valor de Mercado	R\$ 252.682.409	R\$ 259.333.542	R\$ 276.242.151

RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (MAR/19)



LIQUIDEZ



Relatório Gerencial

RBED11 | FII Rio Bravo Renda Educacional

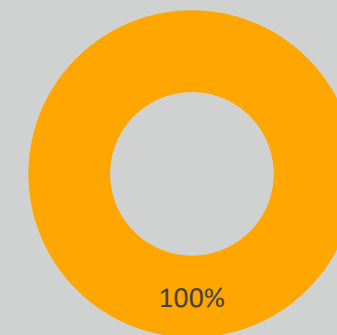
PATRIMÔNIO DO FUNDO

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	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 Ipiranga	8%	2031	Janeiro	IPCA	
Ananguera Santo André	14%	2027	Julho	IPCA	
Ânima Consolação	1%	2029	Outubro	INPC	
100%					

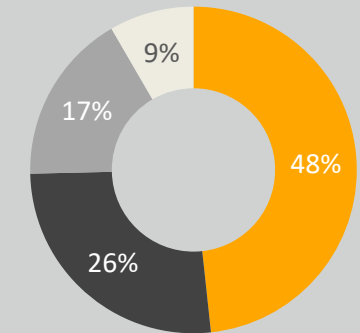
WAULT: média ponderada do prazo dos contratos de locação que fazem parte do Fundo.

TIPO DOS CONTRATOS



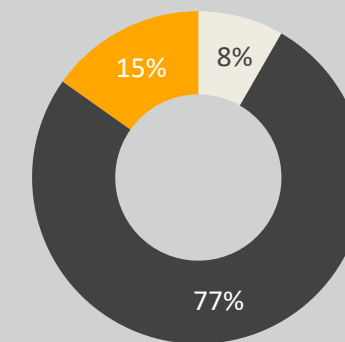
■ Atípico

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 SÃO JUDAS - CONSOLAÇÃO

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

Localização: Rua da Consolação, 2320 e 2322

Área Bruta Locável: 587 m²

Índice de Reajuste: INPC

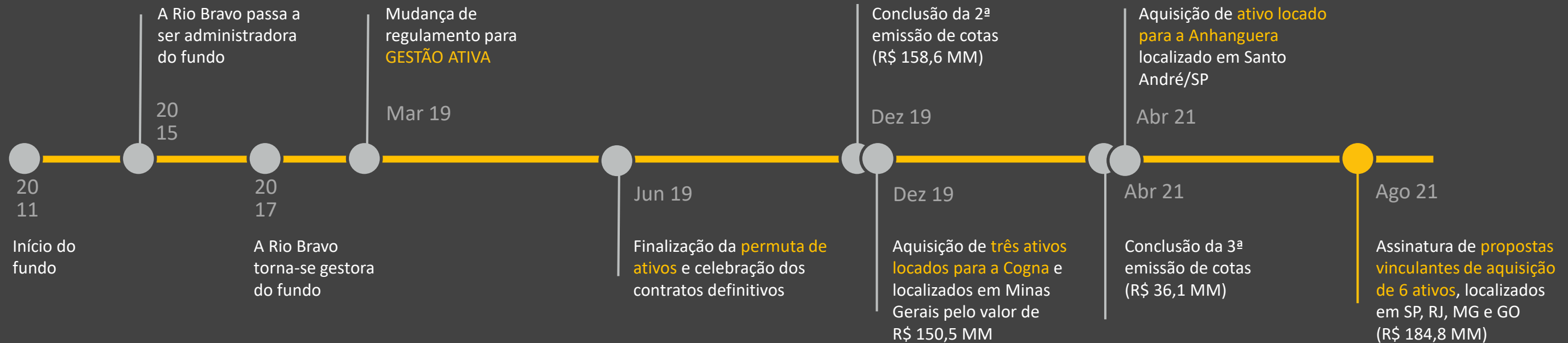
Mês de Reajuste: Outubro

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





RIO BRAVO



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