

Relatório Gerencial

Março/2022

FII RIO BRAVO RENDA
EDUCACIONAL | RBED11

Relatório Gerencial

RBED11 | FII Rio Bravo Renda EducacionalINFORMAÇÕES
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\$ 286.192.341,31 (ref. fevereiro)**INÍCIO DO FUNDO** • 20/09/2011**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.021.621**NÚMERO DE COTISTAS** • 12.381**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 FUNDOCADASTRE-SE
NO MAILINGCONHEÇA A
RIO BRAVO

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		7,34 ANOS DE WAULT		R\$ 286,19 PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ milhões)
	R\$ 123,36 FECHAMENTO DO MÊS		R\$ 1,18 DISTRIBUIÇÃO POR COTA		10,9% YIELD ANUALIZADO
	R\$ 2.786,06 VALOR NEGOCIADO (R\$ / m²)		R\$ 189,96 VOLUME MÉDIO NEGOCIADO (R\$ mil)		R\$ 249,39 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 e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FIIs, dividido pelo ABL.

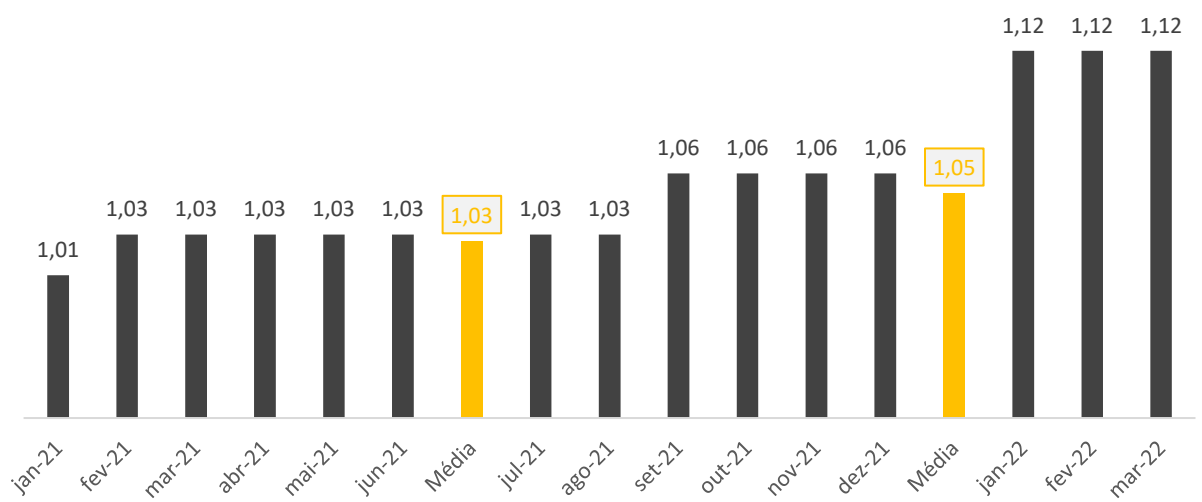
DESEMPENHO DO MÊS

No mês, o Fundo teve resultado de R\$ 1,18/cota e efetivou a distribuição de R\$1,12/cota, seguindo com o objetivo da gestão em manter a linearidade no patamar de dividendos, buscando 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 10,99%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês no valor de R\$122,24.

A busca pela previsibilidade dos rendimentos está diretamente ligada à força dos contratos vigentes, todos com perfil atípico e de longo prazo. Dadas essas características, o fundo agrega ainda o crescimento orgânico das suas receitas por meio dos reajustes anuais de cada contrato.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (R\$/cota)



CENÁRIO DO SETOR EDUCACIONAL E GESTÃO OPERACIONAL

Com o encerramento de março, completamos o período de 2 anos desde o início das primeiras restrições relacionadas à pandemia do COVID-19 no Brasil. Após esse período já é possível observar a resiliência do setor educacional, um dos mais afetados no período.

Tal afirmação se dá principalmente pela melhora nos resultados das principais instituições de ensino, reconhecidas pela qualidade de ensino. A Cogna, principal inquilina do Fundo, reverteu o prejuízo do ano anterior, com geração de caixa maior do que o dobro quando comparado ao fim de 2020.

De acordo com a companhia, a divisão de ensino superior (Kroton) fechou o ano com pouco mais de 860 mil alunos, representando um crescimento de cerca de 5% em comparação com o ano anterior. Importante ressaltar que, entre os perfis de ensino (presencial e digital), a evasão no ensino à distância dobrou de um ano para o outro, o que reforça o entendimento sobre a relevância do ensino presencial para os alunos.

Com a ausência de restrições desde o início do ano, as unidades pertencentes ao Fundo já se encontram 100% operacionais, com exceção ao imóvel de Cuiabá que ainda segue com uma oferta de aulas reduzida, dado que está integrada a um segundo campus, em frente ao imóvel, o qual se encontra em funcionamento e concentrando a oferta de cursos neste primeiro momento de retomada.

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

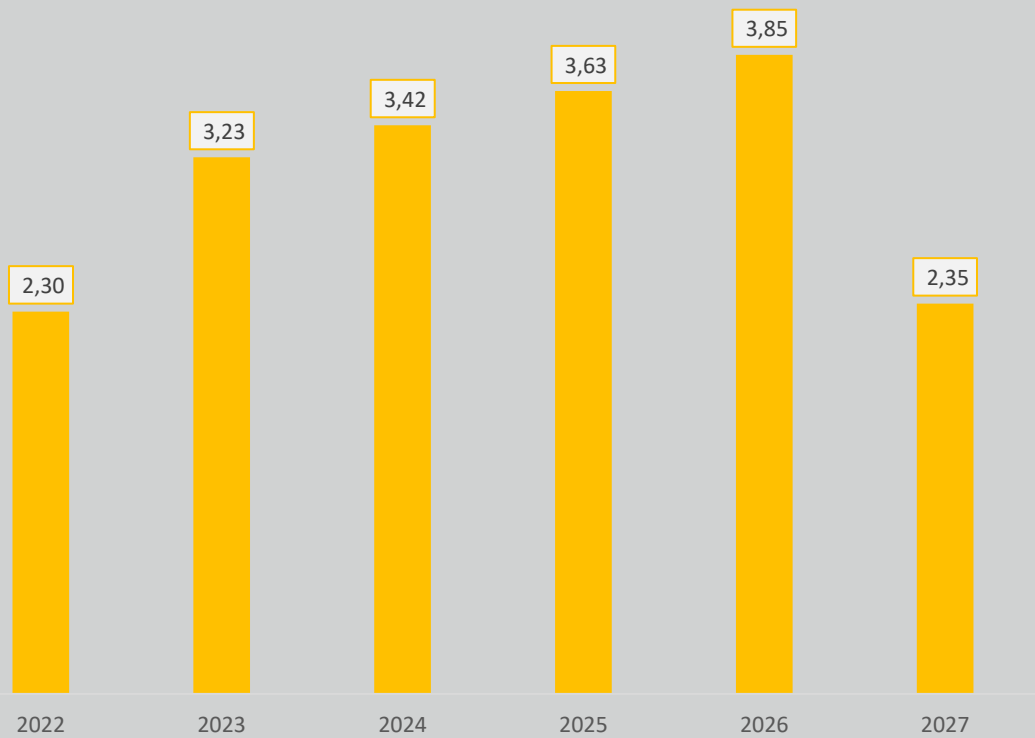


UNIDADE SÃO LUÍS

Vista interna do
Laboratório de Saúde

ALAVANCAGEM DO FUNDO E
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO ANUAL
(R\$ milhões)



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

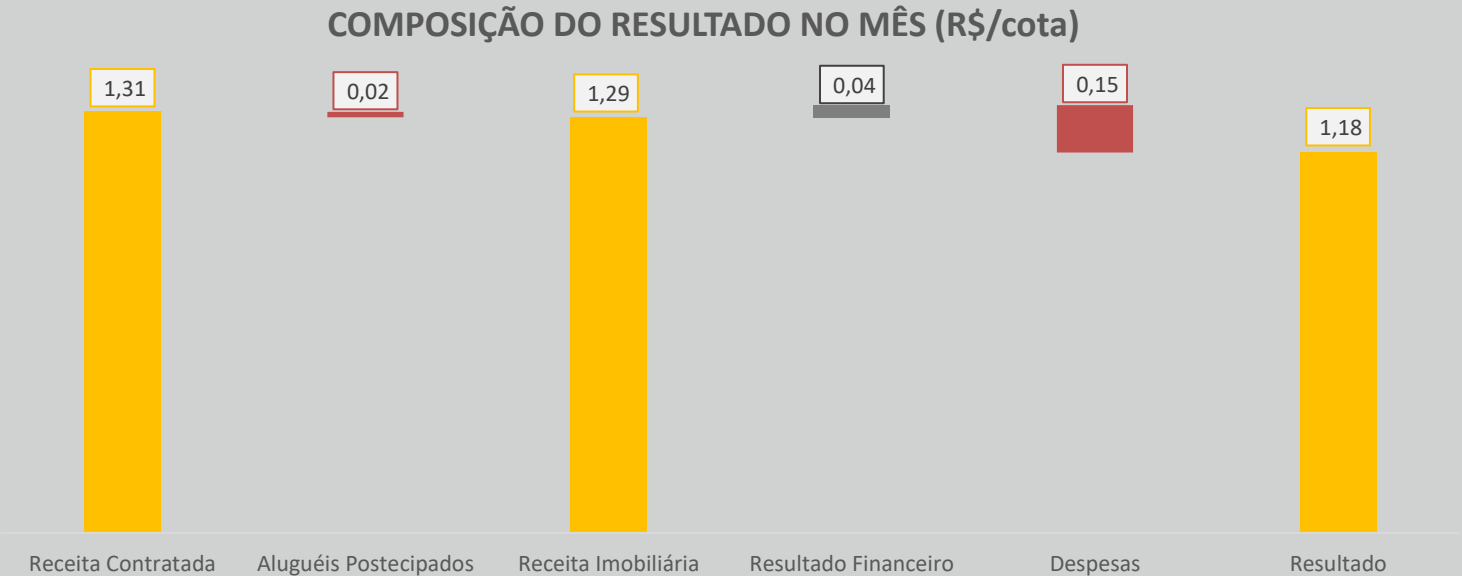
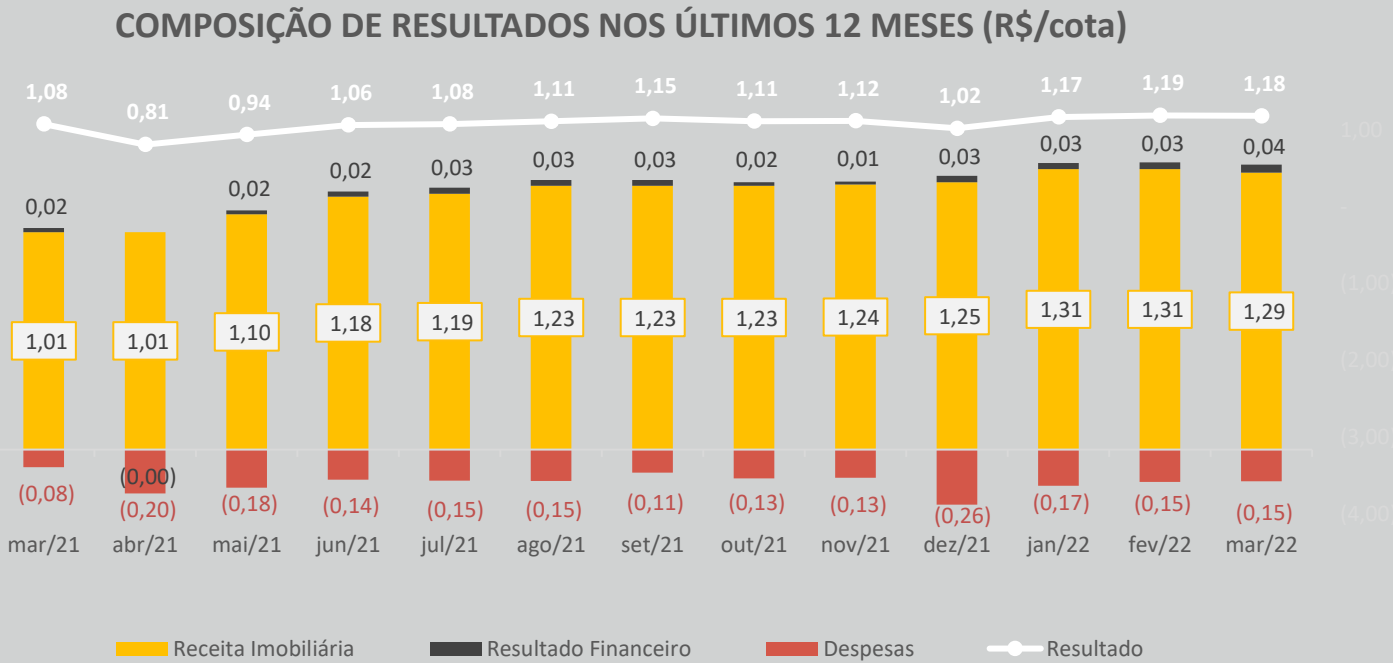
Desde o mês de novembro/2021, deu-se início à amortização do principal da operação de alavancagem realizada na aquisição do ativo “Santo André”. De modo a manter a transparência em relação às operações de alavancagem que o Fundo possui, abaixo os principais pontos para acompanhamento do posicionamento atual:

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 a partir de novembro/21)
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Garantia da Operação:	Alienação Fiduciária do Imóvel
Saldo Devedor Atualizado:	R\$18.836.000,00
Relação Dívida / Patrimônio Líquido:	6,58%

	mar/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	2.613.207,43	7.906.936,07	7.906.936,07
Receita Financeira	77.453,98	199.213,99	199.213,99
Despesas	- 299.325,75	- 947.703,34	- 947.703,34
Taxa de administração e gestão	- 122.048,30	- 374.330,45	- 374.330,45
Despesas Financeiras do CRI	- 92.611,89	- 287.104,64	- 287.104,64
Outras Despesas	- 84.665,56	- 286.268,25	- 286.268,25
Resultado	2.391.335,66	7.158.446,72	7.158.446,72
Rendimentos distribuídos	2.264.215,52	6.792.646,56	6.792.646,56
Resultado por cota	1,18	3,54	3,54
Rendimento por cota	1,12	3,36	3,36
Resultado Acumulado ³	0,06	0,18	0,18
Proporção Distribuída	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).

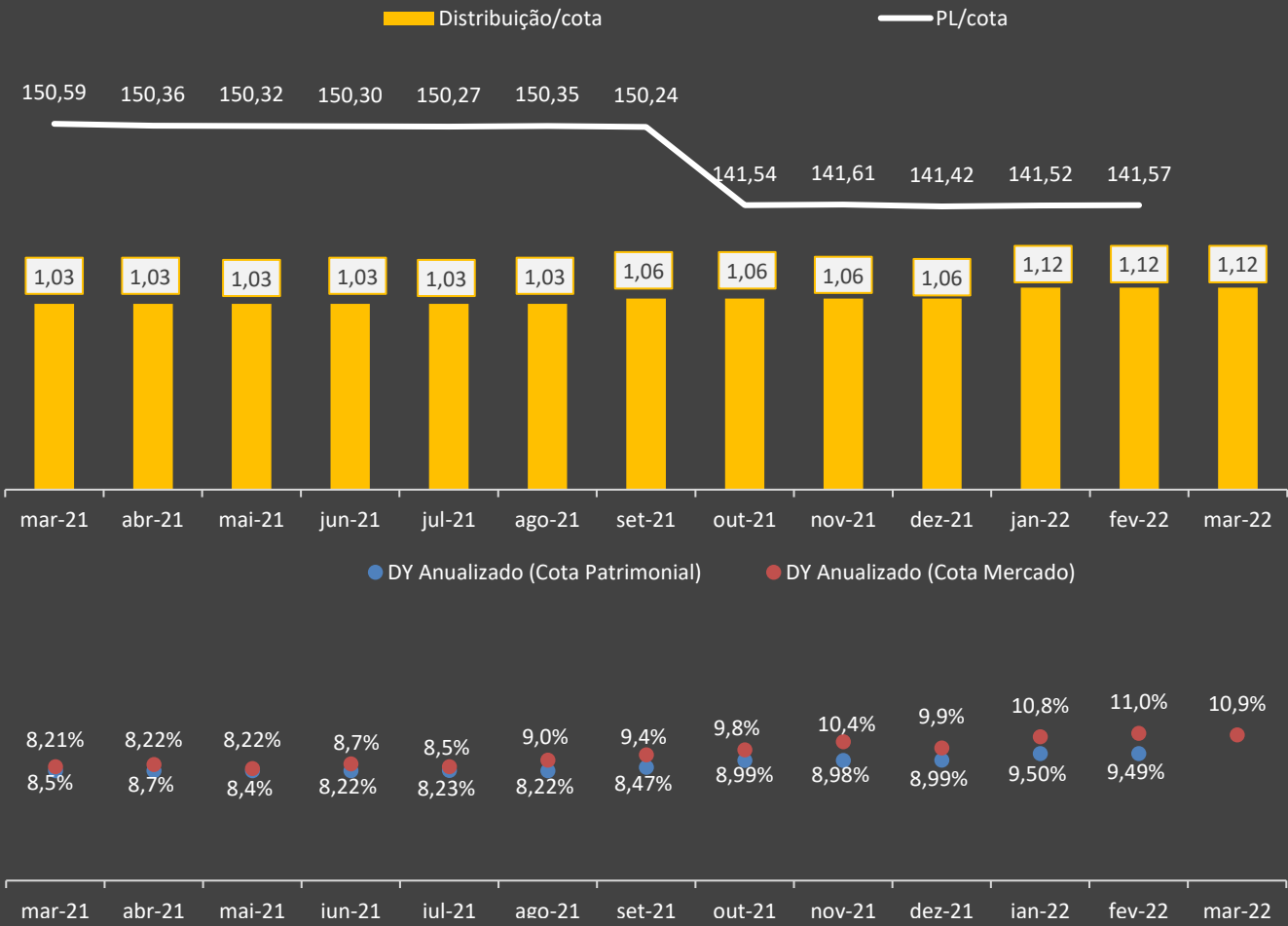


Relatório Gerencial

RBED11 | FII Rio Bravo Renda Educacional

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									
Δ	10,9%	8,7%	8,7%									

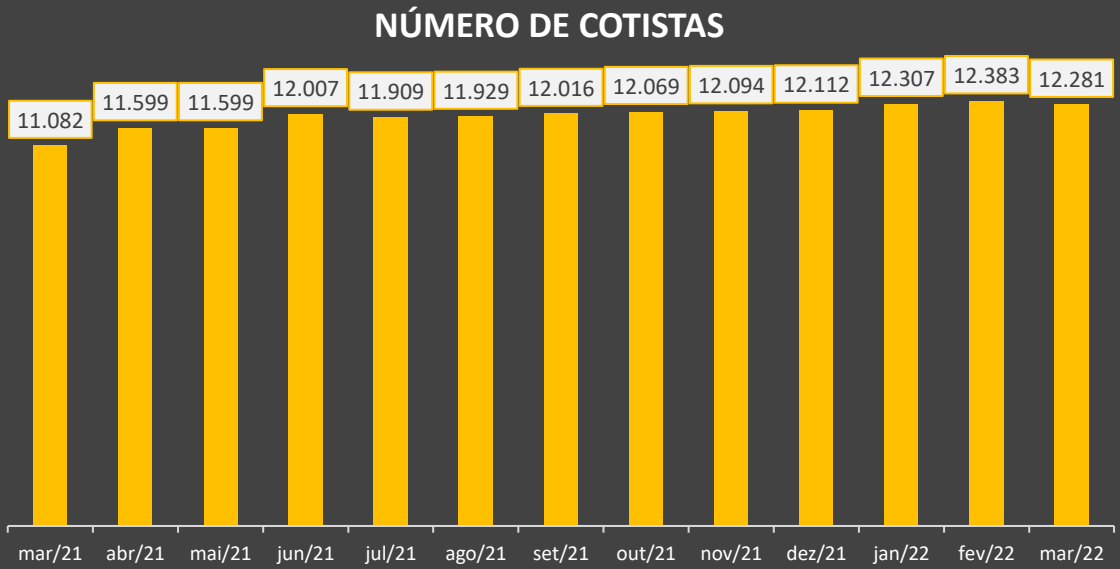
Δ: Comparação entre 2021 e 2022.



RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO

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.

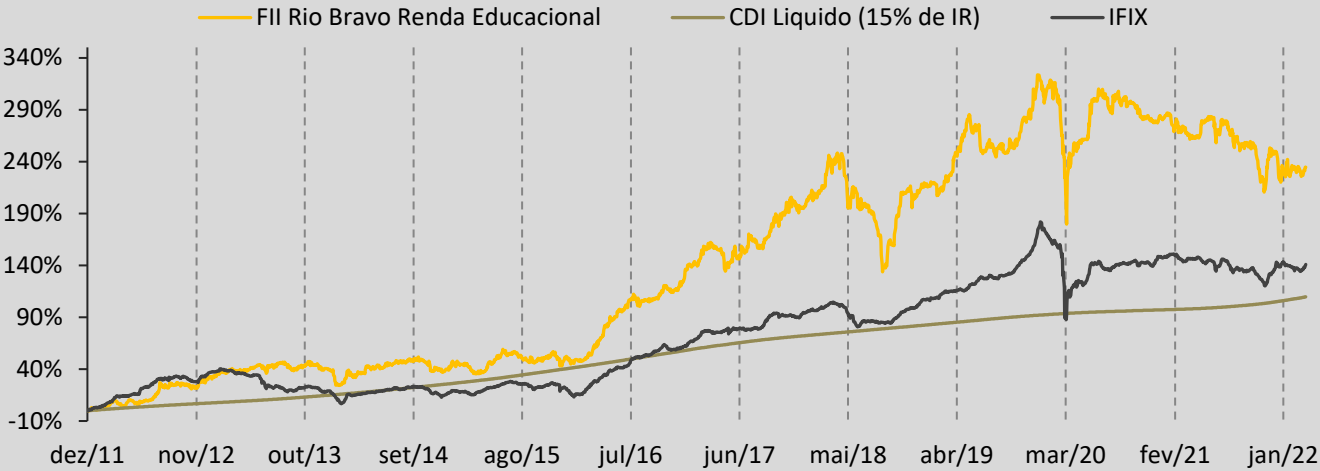
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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.



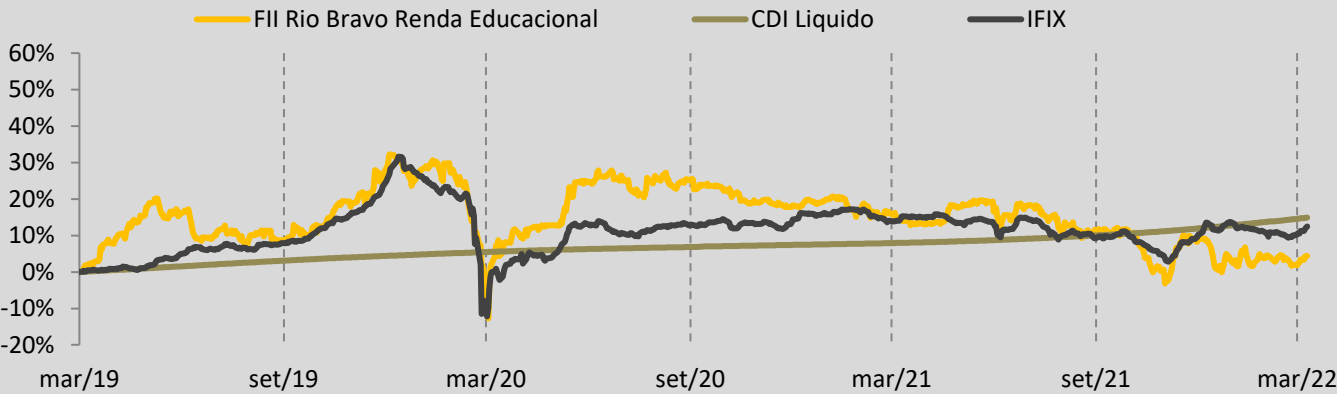


VALORES (R\$)	
Ativo Total	316,60
Imóveis	303,37
FII's	0,00
Renda Fixa + Caixa	9,75
Alugueis a receber	2,65
Outros	0,84
Passivo Total	-30,41
Aquisições/CRI a pagar	-19,09
Outros	-11,32
Patrimônio Líquido	286,19
Número de cotas	2.021.621
Cota Patrimonial	141,57

Data base: Fevereiro/2022

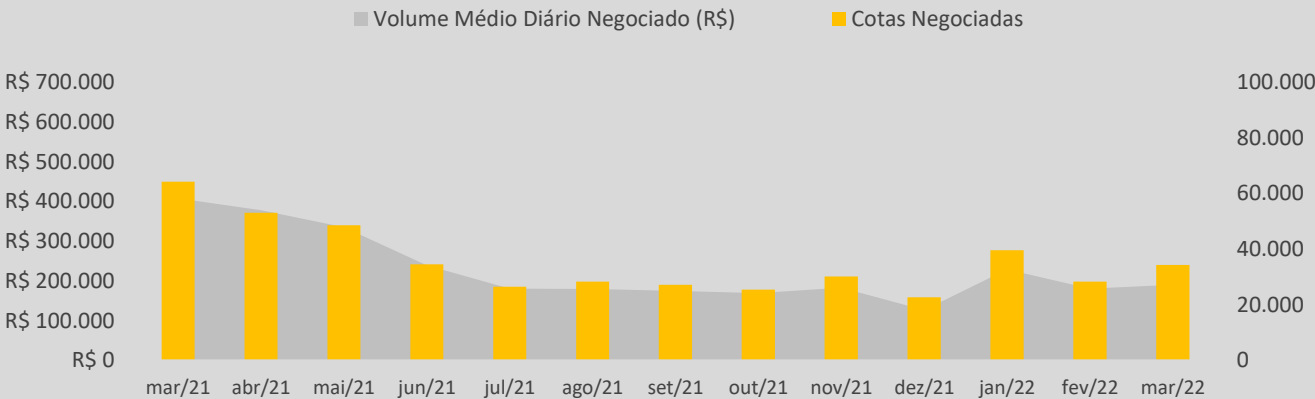


RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (MAR/19)



	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 4.179.153	R\$ 12.404.756	R\$ 53.353.198
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 189.962	R\$ 200.077	R\$ 212.563
Giro (% de cotas negociadas)	1,70%	5,06%	19,72%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	mar/22	dez/21	mar/21
Valor da Cota	R\$ 123,36	R\$ 128,28	R\$ 144,95
Quantidade de Cotas	2.021.622	2.021.621	1.787.281
Valor de Mercado	R\$ 249.387.290	R\$ 259.333.542	R\$ 259.066.381

LIQUIDEZ



Relatório Gerencial

RBED11 | FII Rio Bravo Renda Educacional

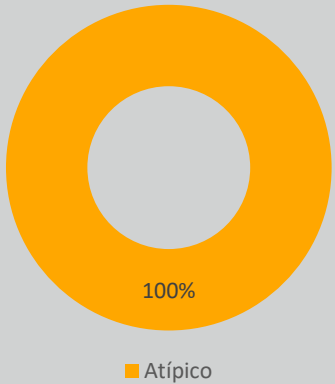
O patrimônio do Fundo é composto por 7 ativos educacionais localizados nas cidades de Santo André (SP), São Luís (MA), São Paulo (SP), Cuiabá (MT), Belo Horizonte, Betim e Ipatinga (MG). Dos quase 92.775 m² de ABL que o Fundo detém, 45% estão em Minas Gerais, 22% no Maranhão e 17% no Mato Grosso e 16% 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	7,34
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%					

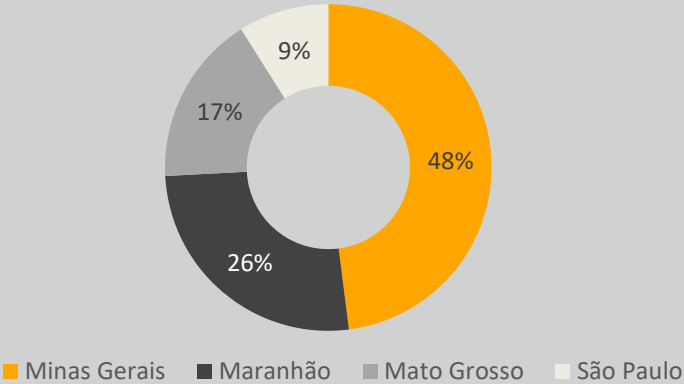
WAULT: média ponderada do prazo dos contratos de locação que fazem parte do Fundo.

PATRIMÔNIO DO FUNDO

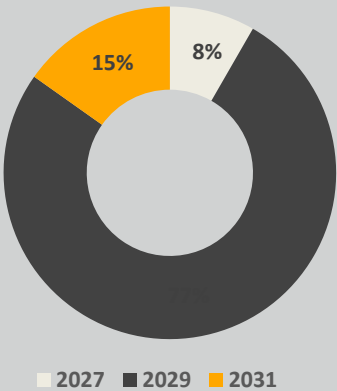
TIPO DOS CONTRATOS



LOCALIZAÇÃO POR ABL



VENCIMENTO DOS CONTRATOS



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 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



CAMPUS UNIC

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;

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 m²**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 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;

Relatório Gerencial

RBED11 | FII Rio Bravo Renda Educacional

MINAS GERAIS



CAMPUS PITÁGORAS IPATINGA HORTO

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



CAMPUS ANHANGUERA SANTO ANDRÉ

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.

SÃO PAULO

PORTFÓLIO DO FUNDO



CAMPUS SÃO JUDAS - CONSOLAÇÃO

Ensino: Graduação, pós-graduação e extensão

Localização: Rua da Consolação, 2320 e 2322

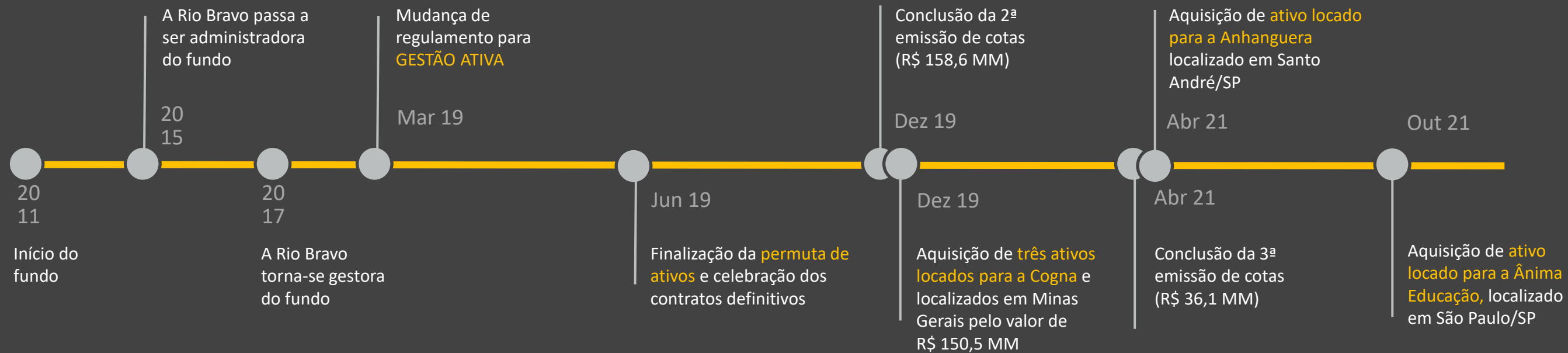
Área Bruta Locável: 587 m²

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

HISTÓRICO DO FUNDO



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.

Fato Relevante | Assinatura de Termo de Distrato da Proposta Vinculante**08-Fev**

Assinatura de Termo de Distrato da Proposta Vinculante referente à aquisição de cinco ativos educacionais, uma vez que o Fundo não deverá prosseguir com a operação de aquisição dos Imóveis.

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



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