

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Educacional | RBED11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

*junho*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\$ 286.633.457,39 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO · 20/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS · 2.021.621

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS · 3

NÚMERO DE COTISTAS · 12.437

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

7

ABL (m²)

92.775

Inquilinos

2

Vacância

0%

Anos de Wault*

7,09

Patrimônio Líquido**
(R\$ milhões)

286,63

Fechamento
do mês (R\$)

117,36

Distribuição
por cota (R\$)

1,18

Yield
anualizado***

12,1%

Valor
negociado****(R\$/m²)

2.650

Volume médio
negociado (R\$ mil)

211,72

Valor de mercado
(R\$ milhões)

237,26

*WALUT: 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 e com a manutenção de uma média de despesas operacionais mais baixas do que o verificado no início do ano, o que representou um resultado operacional de R\$ 1,23/cota.

Com o resultado realizado, para o encerramento do semestre alinhado às obrigações legais de distribuição de no mínimo 95% do resultado, houve então a distribuição de R\$ 1,18/cota, aumento de R\$ 0,02/cota em relação ao distribuído no mês anterior e de R\$ 0,06/cota quando comparado ao início do semestre.

Dessa forma, ressaltamos que mesmo não havendo a distribuição da totalidade do resultado, objetivando economia de caixa para pagamento das amortizações do CRI Santo André, o Fundo entregou ainda um aumento na distribuição, influenciado principalmente pelas forças dos contratos atípicos do portfólio.

Ao término do semestre, o montante distribuído representa um *dividend yield* anualizado de 12,1% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 117,36.

Campus São Judas Consolação | Conclusão da reforma do imóvel

No mês de Junho realizamos visita ao imóvel da Rua Consolação, locado para o grupo Ânima Educação, o qual estava em processo de revitalização das instalações. A reforma foi realizada por meio de *allowance* investido pelo antigo proprietário, com o contrato de locação estando 100% vigente desde o momento da aquisição pelo Fundo.

As obras se encontram finalizadas e no aguardo das aprovações finais dos órgãos reguladores para início da operação, a qual irá se integrar diretamente com a operação do campus Paulista da Universidade São Judas, em operação no local desde 2018. Este é considerado um imóvel estratégico para a Universidade por possibilitar acesso direto ao campus, que tem face para a Av. Angelica, a partir da Rua da Consolação – local de maior circulação de pessoas, veículos e oferta de transporte coletivo, incluindo estações de metrô.

O Imóvel também servirá como suporte e apoio à operação, com áreas administrativas e de uso comum aos alunos.

Na próxima página apresentamos o comparativo do imóvel antes da revitalização e algumas fotos da obra realizada:

Comentários do gestor

Campus São Judas Consolação | Conclusão da reforma do imóvel



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\$18.077.433,00 |
| Relação Dívida / Patrimônio Líquido | 6,31% |

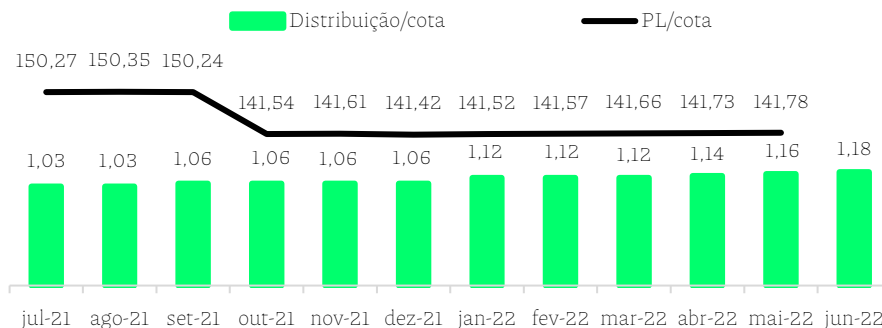


Resultados e distribuição

| | jun/22 | acumulado no 1º semestre | acumulado no ano |
|------------------------------------|--------------|--------------------------|------------------|
| Receita Imobiliária | 2.646.864,32 | 15.884.350,82 | 15.884.350,82 |
| Receita Financeira | 92.673,63 | 413.615,55 | 413.615,55 |
| Despesas | - 251.722,78 | - 1.739.109,78 | - 1.739.109,78 |
| Taxa de administração e gestão | - 120.066,59 | - 745.592,34 | - 745.592,34 |
| Despesas do CRI | - 88.950,10 | - 557.628,53 | - 557.628,53 |
| Outras Despesas | - 42.706,09 | - 435.888,91 | - 435.888,91 |
| Resultado | 2.487.815,17 | 14.558.856,59 | 14.558.856,59 |
| Rendimentos distribuídos | 2.385.512,78 | 13.827.887,64 | 13.827.887,64 |
| Resultado por cota | 1,23 | 7,20 | 7,20 |
| Rendimento por cota | 1,18 | 6,84 | 6,84 |
| Resultado Acumulado ¹ | 0,05 | 0,36 | 0,36 |
| Proporção Distribuída ² | 96% | 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.

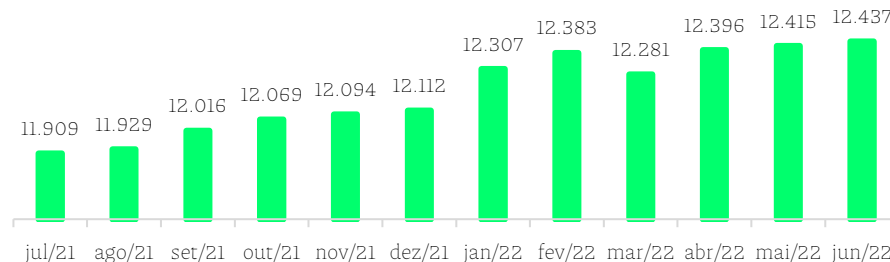
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, 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 | | | | | | |
| Δ | 10,9% | 8,7% | 8,7% | 10,7% | 12,6% | 14,6% | | | | | | |

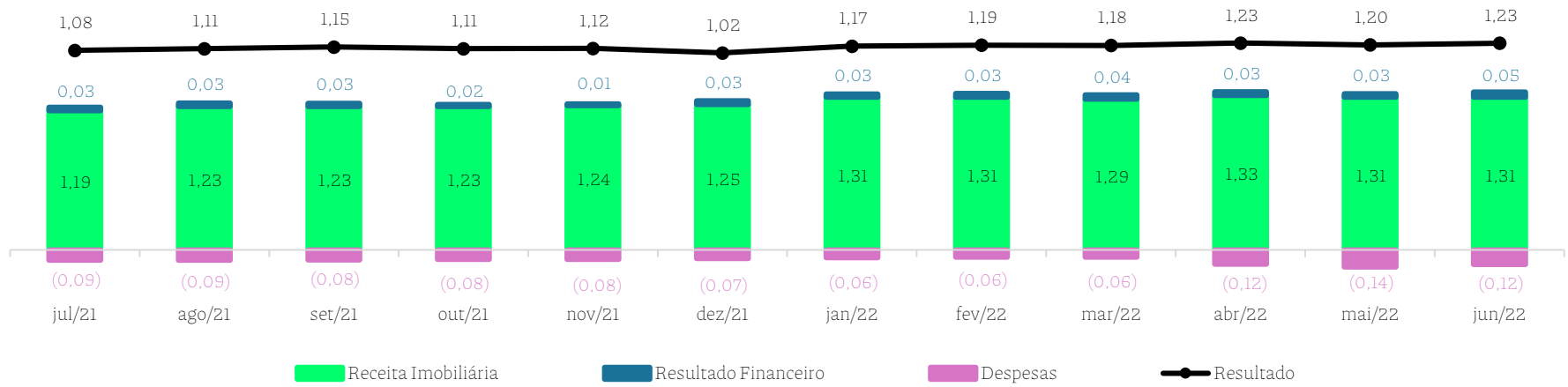
Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

Número de cotistas

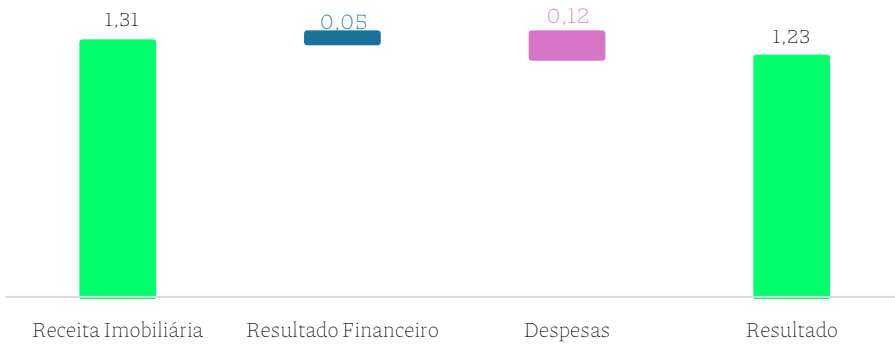


Resultados e distribuição

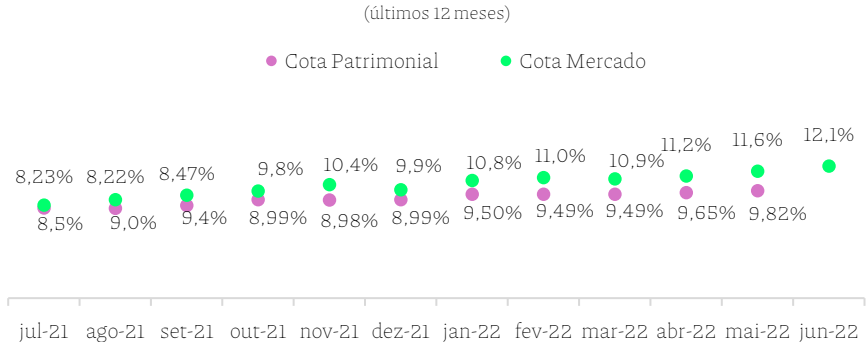
Composição de Resultados nos Últimos 12 Meses (R\$/cota)



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



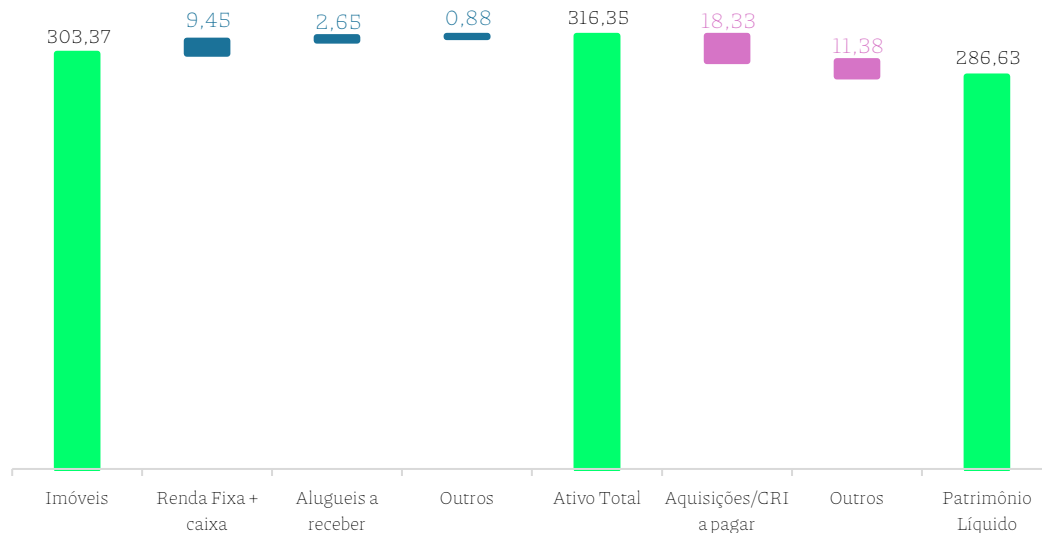
Dividend Yield





Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido (R\$ milhões)

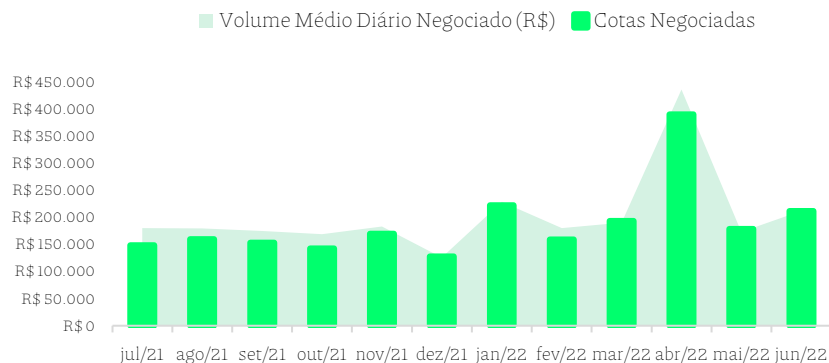


Data-base: Maio 2022

| | Valores (R\$) |
|--------------------------|---------------|
| Ativo Total | 316,35 |
| Imóveis | 303,37 |
| FII's | - |
| Renda Fixa + Caixa | 9,45 |
| Aluguéis a receber | 2,65 |
| Outros | 0,88 |
| Passivo Total | -29,71 |
| Aquisições/CRI a pagar - | 18,33 |
| Outros - | 11,38 |
| Patrimônio Líquido | 286,63 |
| Número de cotas | 2.021.621 |
| Cota Patrimonial | 141,78 |

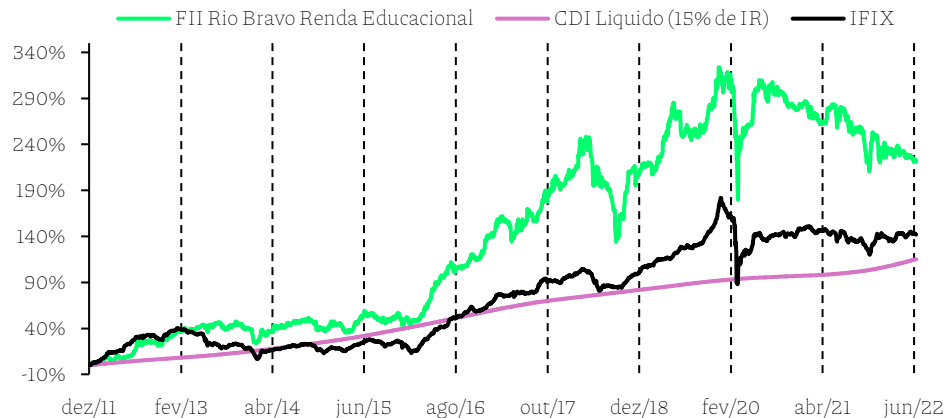
Desempenho da cota e volume

Liquidez

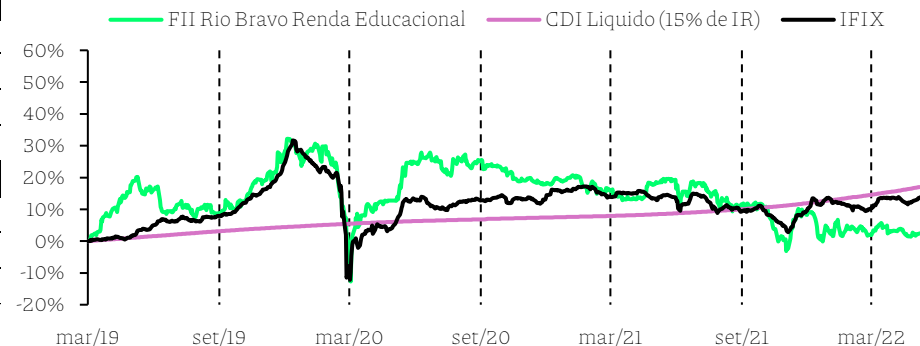


Volume

| | mês | YTD | 12 meses |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Volume Negociado | R\$ 4.446.076 | R\$ 28.934.944 | R\$ 50.266.170 |
| Volume Médio Diário Negociado | R\$ 211.718 | R\$ 233.346 | R\$ 200.264 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 1,86% | 11,92% | 19,84% |
| Presença em Pregões | 100% | 100% | 100% |
| | jun/22 | dez/21 | jun/21 |
| Valor da Cota | R\$ 117,36 | R\$ 128,28 | R\$ 141,49 |
| Quantidade de Cotas | 2.021.622 | 2.021.621 | 2.021.621 |
| Valor de Mercado | R\$ 237.257.558 | R\$ 259.333.542 | R\$ 286.039.155 |



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.

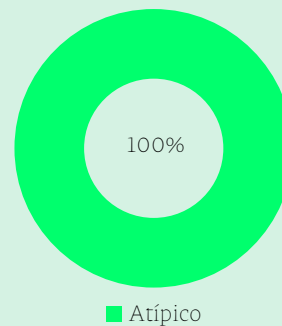
Os imóveis são locados instituições de ensino do Grupo Cogna e Ânima Educação, com contratos atípicos, com previsão de vencimentos entre 2027 e 2031.

| Imóvel | % 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 | |
| Anhanguera Santo André | 14% | 2027 | Julho | IPCA | |
| Ânima Consolação | 1% | 2029 | Outubro | INPC | |

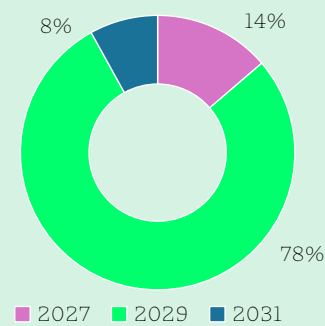
100%

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

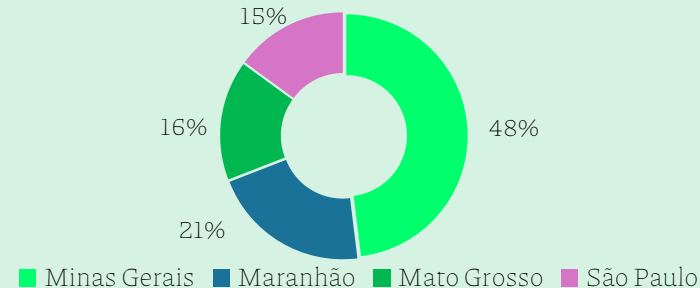
Tipo dos contratos



Vencimento dos contratos 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**

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;



Campus Pitágoras Betim

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

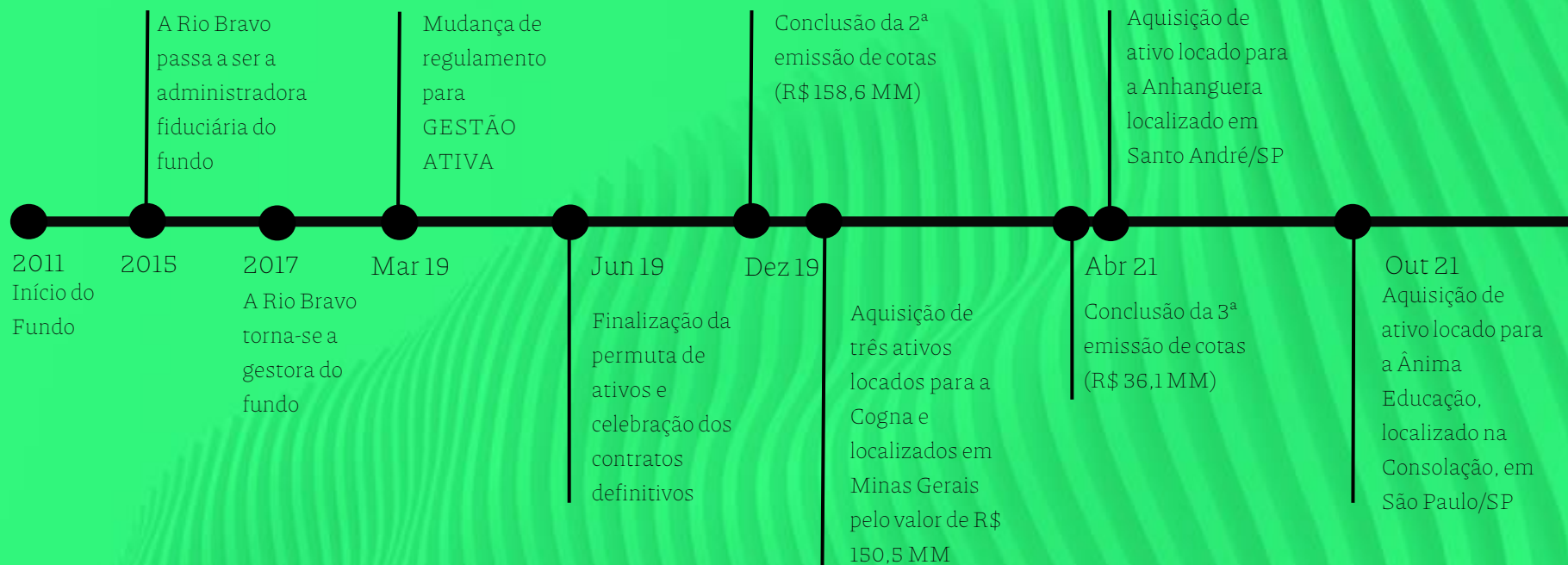
Área Bruta Locável: 587 m²

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



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | ri@riobravo.com.br

