

# Relatório Gerencial

Março/2021

RBED11

FII Rio Bravo Renda Educacional

## DESTAQUES

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>84.466</b>	<b>0,0%</b>	<b>1.787.281</b>	<b>8,5%</b>
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m² (R\$) <sup>2</sup>
<b>144,95</b>	<b>259,1</b>	<b>407,4</b>	<b>2.766</b>

<sup>1</sup>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).

<sup>2</sup>Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período, excluídas as disponibilidades do período anterior, dividido pelo ABL.

## COMENTÁRIOS DO GESTOR





No mês de março/2021, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,08/cota e a distribuição de rendimentos, de R\$ 1,03/cota. Ainda, foram distribuídos R\$ 0,2401/cota para os investidores que subscreveram suas cotas no Direito de Preferência e Sobras do Direito de Preferência da 3ª emissão de cotas, atualmente em curso.

A distribuição de rendimentos deve permanecer em R\$ 1,03/cota durante o primeiro semestre de 2021, em linha com os resultados gerados. A gestão estima que os rendimentos atinjam o patamar de R\$ 1,06/cota/mês durante o segundo semestre do ano, patamar que deverá ser recorrente e sustentável para distribuição de rendimentos.

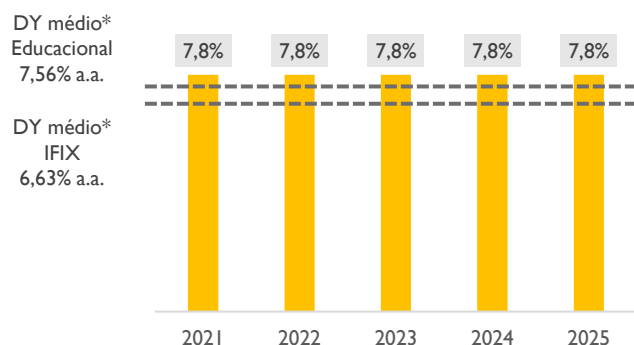
### AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM CURSO

Em 29 de outubro de 2020, o Fundo assinou um Compromisso de Compra e Venda (CCV) para aquisição de um ativo localizado no município de Santo André, estado de São Paulo. O Imóvel compreende área total construída de aproximadamente 7.000 m² e está em localização central, de grande fluxo de pessoas e bem servido por transporte coletivo. O contrato de locação vigente é atípico, na modalidade *Sale-Lease-Back*, firmado com instituição de ensino de primeira linha e tem prazo de vencimento em 2027. O valor de aquisição é de R\$ 46,0 milhões e o pagamento será realizado em parcela única concomitantemente à lavratura e outorga da escritura pública de compra e venda. O *cap rate* bruto estimado da aquisição será de 8,75% a.a.

O objetivo da aquisição é a diversificação de riscos e o crescimento do Fundo com ativos de qualidade seguindo os critérios:

-  presença em regiões metropolitanas;
-  baixo risco de inadimplência;
-  ganhar mais exposição à região sudeste; e
-  valores de terrenos e construção em linha com o praticado pelo mercado.

Em 26 de fevereiro foi assinado um aditivo ao CCV, com o objetivo de reter uma parcela do valor de aquisição, para garantir que haja resolução obrigatória, pela parte vendedora, de pontos de atenção encontrados na diligência do Imóvel, além de alterar a data de previsão de assinatura da escritura. A previsão atualizada de conclusão da aquisição, bem como encerramento da 3ª emissão de cotas, é abril/2021. Tal modelo fornece ao investidor mais segurança na transação, uma vez que dá alinhamento para que a parte vendedora regularize completamente o imóvel para receber parte relevante dos recursos.



Para levantar os recursos necessários para a aquisição, o Fundo está realizando uma oferta pública ICVM 476, como mencionado acima, no valor de R\$ 50 milhões, recursos suficientes para finalizar a aquisição e arcar com os custos de transação. Até o presente momento, já foi captado o montante de cerca de R\$ 15,9 milhões. A emissão segue em andamento.

Após a emissão e a posterior aquisição do imóvel, a expectativa é de um *dividend yield* de 7,8% a.a. sobre o preço de emissão. Para acessar o material completo da Oferta Pública, [clique aqui](#).

\*DY médio considera última distribuição anualizada. Dados obtidos em 04/11/2020.

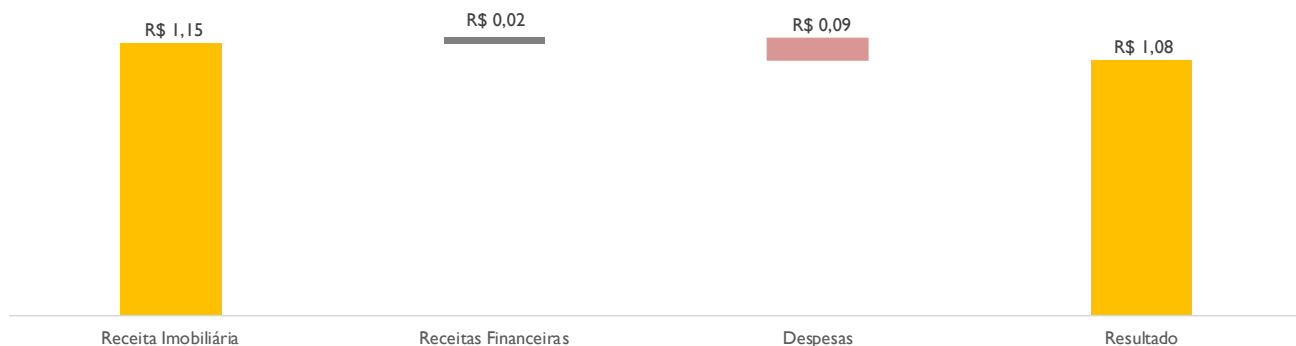
## RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.051.636	R\$ 6.154.908	R\$ 6.154.908
Receita Financeira	R\$ 39.293	R\$ 99.061	R\$ 99.061
Despesas	-R\$ 167.248	-R\$ 613.486	-R\$ 613.486
Resultado	R\$ 1.923.681	R\$ 5.640.483	R\$ 5.640.483
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.840.899	R\$ 5.486.953	R\$ 5.486.953
Resultado por cota	R\$ 1,08	R\$ 3,16	R\$ 3,16
Rendimento por cota	R\$ 1,03	R\$ 3,07	R\$ 3,07
Resultado Acumulado <sup>3</sup>	R\$ 0,05	R\$ 0,09	R\$ 0,09
Proporção Distribuída	96%	97%	97%

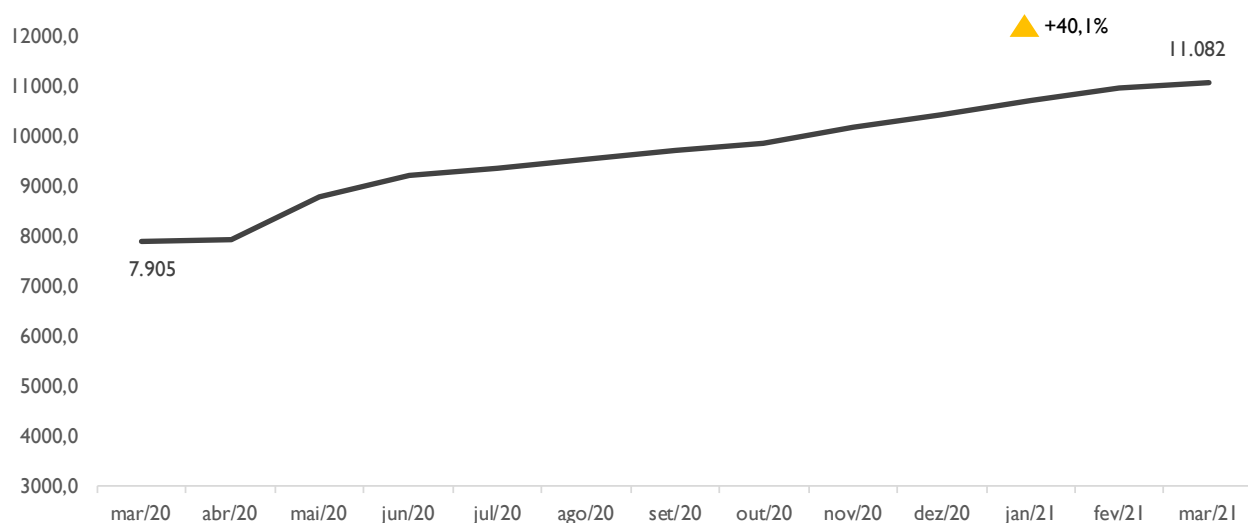
**Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.**

<sup>3</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

Composição do resultado no mês (R\$/cota)



## NÚMERO DE COTISTAS



## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

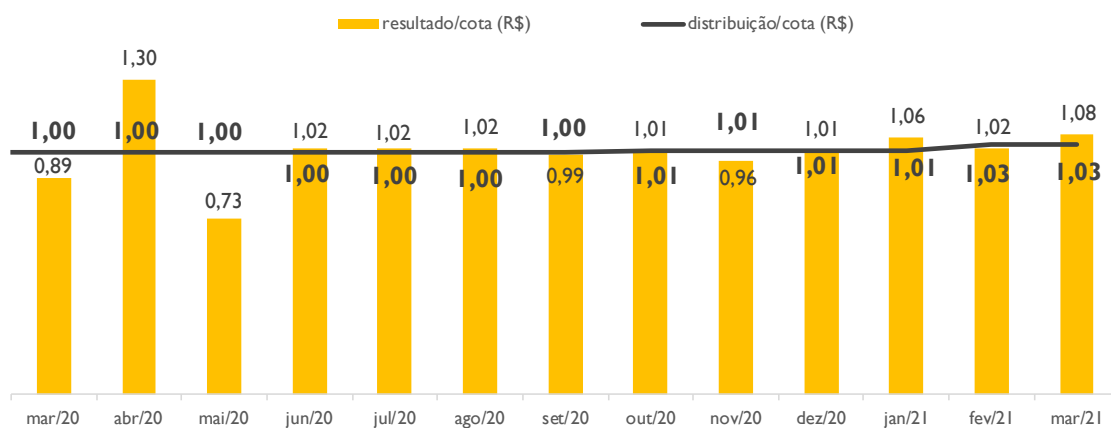
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	1,01	1,03	1,03	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01
Δ	1,0%	3,0%	3,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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, 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 podem ficar retidos 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 a seu critério linearizar a distribuição de proventos, buscando previsibilidade de pagamentos aos investidores.

	mês	YTD	12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.840.899	R\$ 5.486.953	R\$ 21.626.100
Yield on cost	0,7%	2,0%	8,2%

### Distribuição de resultados (R\$/cota)

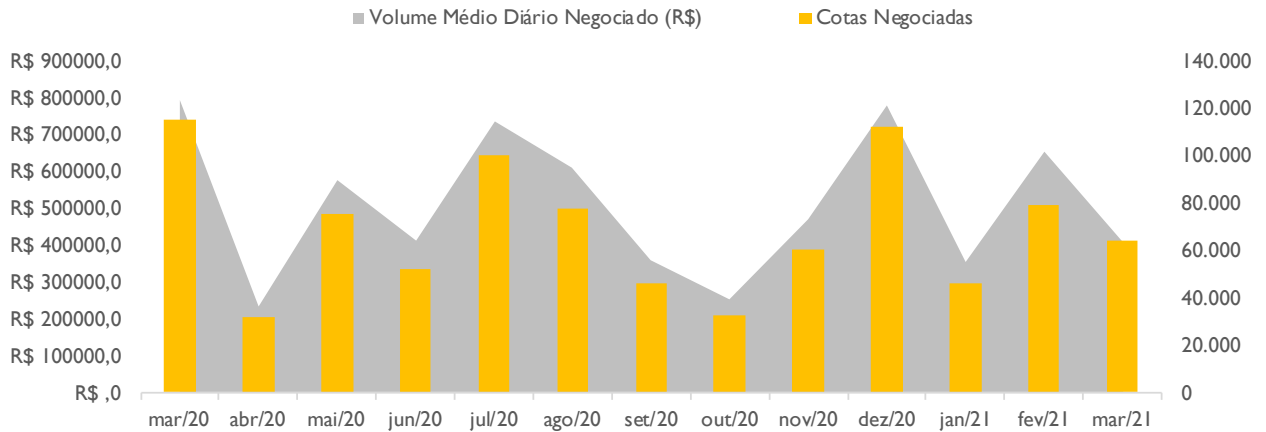


## RBED11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 9.370.509	R\$ 28.281.296	R\$ 122.618.681
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 407.413	R\$ 463.628	R\$ 490.475
Giro (% de cotas negociadas)	3,59%	10,60%	43,55%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	mar/21	dez/20	mar/20
Valor da Cota	R\$ 144,95	R\$ 153,80	R\$ 147,99
Quantidade de Cotas	1.787.281	1.787.281	1.787.281
Valor de Mercado	R\$ 259.066.381	R\$ 274.883.818	R\$ 264.499.715

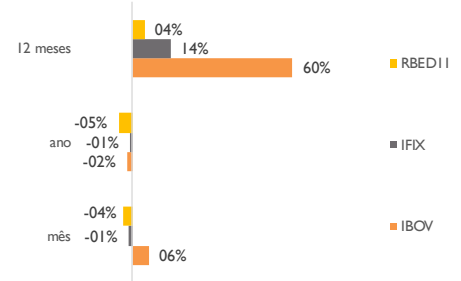
**LIQUIDEZ**

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de março teve uma redução de 44,4% frente ao mesmo mês do ano anterior, e o volume médio diário negociado no mês teve decréscimo de 48,9% no mesmo período.

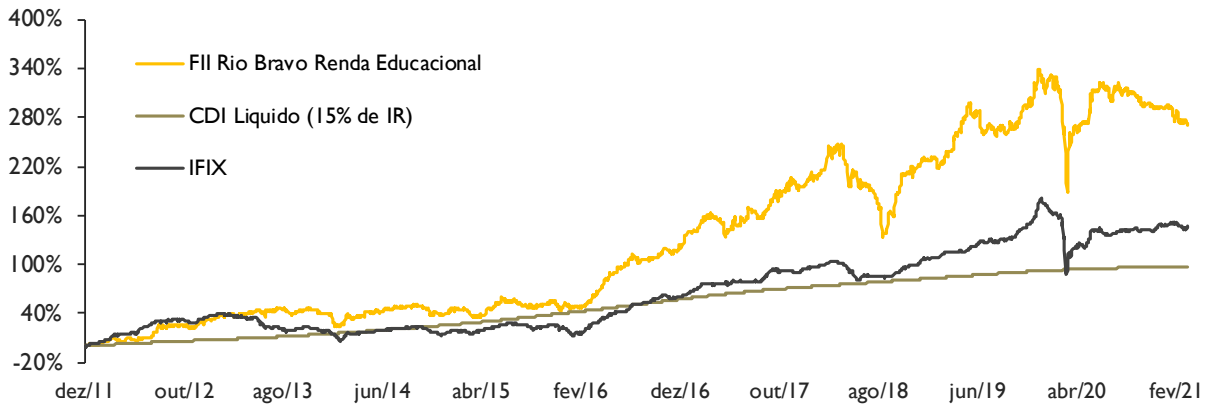


**DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO**

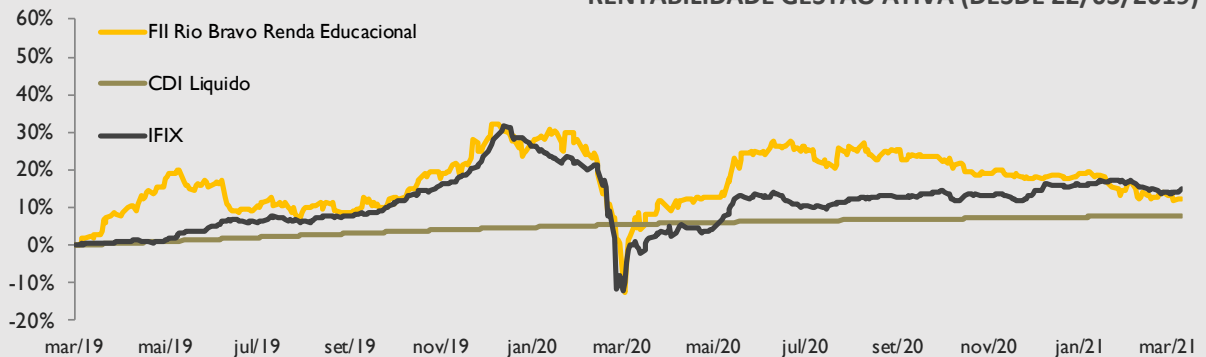
Desempenho da cota <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início	gestão ativa
IFIX	-1,4%	-0,8%	14,1%	146,6%	15,2%
IBOV	6,0%	-2,0%	59,7%	105,9%	24,4%
CDI líquido de IR (15%)	0,2%	0,4%	1,9%	97,8%	7,9%
<b>RBED11</b>	<b>-3,8%</b>	<b>-5,2%</b>	<b>4,5%</b>	<b>271,7%</b>	<b>12,1%</b>



<sup>4</sup> Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



**RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (DESDE 22/03/2019)**

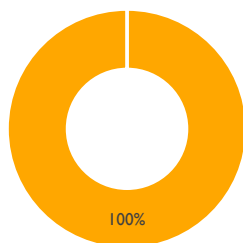


## PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 5 ativos educacionais localizados nas cidades de São Luís (MA), Cuiabá (MT), Belo Horizonte, Betim e Ipatinga (MG). Dos 84.466,03 m<sup>2</sup> de ABL que o Fundo detém, 53% estão em Minas Gerais, 29% no Maranhão e 19% no Mato Grosso. Os imóveis são locados para a Cognia, com contratos atípicos com duração entre 10 e 12 anos.

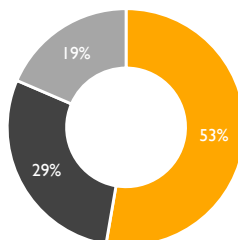
Tipo dos contratos

■ Atípico



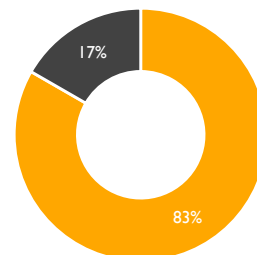
Localização por ABL

■ Minas Gerais ■ Maranhão ■ Mato Grosso



Vencimento dos contratos

■ 2029 ■ 2031



### MARANHÃO

#### ✓ CAMPUS PITÁGORAS



#### Faculdade Pitágoras (Graduação e Pós Graduação)

- » Principal Campus da Cognia no Brasil em número de Alunos e Resultado
- » Mais de 21.000 alunos

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

**Área Bruta Locável:** 24.286,83 m<sup>2</sup>

**Índice de Reajuste:** IPCA

**Mês de Reajuste:** Junho

**Multa:** Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

**Ocupação:** 100%

### MATO GROSSO

#### ✓ CAMPUS UNIC



#### Universidade de Cuiabá (Graduação e Pós Graduação)

- » Mais de 3.000 alunos

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

**Área Bruta Locável:** 15.659,20 m<sup>2</sup>

**Índice de Reajuste:** IPCA

**Mês de Reajuste:** Junho

**Multa:** Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

**Ocupação:** 100%

## MINAS GERAIS

### ✓ CAMPUS PITÁGORAS TIMBIRAS BELO HORIZONTE



### ✓ CAMPUS PITÁGORAS BETIM



### ✓ CAMPUS PITÁGORAS IPATINGA HORTO



#### Faculdade Pitágoras (graduação, pós-graduação e extensão)

- » Mais de 3.200 alunos
- » 18 cursos ofertados

**Localização:** Rua dos Timbiras, 1.375 - Funcionários - Belo Horizonte - MG

**Área Bruta Locável:** 5.940 m<sup>2</sup>

**Índice de Reajuste:** IPCA

**Mês de Reajuste:** Dezembro

**Multa:** Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

**Ocupação:** 100%

#### Faculdade Pitágoras (graduação, pós-graduação e extensão)

- » Mais de 6.500 alunos
- » 46 cursos ofertados

**Localização:** Avenida Juscelino Kubitschek, 247 - Centro - Betim - MG

**Área Bruta Locável:** 24.483 m<sup>2</sup>

**Índice de Reajuste:** IPCA

**Mês de Reajuste:** Dezembro

**Multa:** Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

**Ocupação:** 100%

#### Faculdade Pitágoras (graduação)

- » Mais de 3.100 alunos
- » 45 cursos ofertados

**Localização:** Avenida Castelo Branco, 400 - Horto - Ipatinga - MG

**Área Bruta Locável:** 14.097 m<sup>2</sup>

**Índice de Reajuste:** IPCA

**Mês de Reajuste:** Dezembro

**Multa:** Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

**Ocupação:** 100%

## LOCATÁRIO

LOCALIZAÇÃO	LOCATÁRIO	CONTRATO	ABL
São Luis/MA	COGNA EDUCAÇÃO S.A.	Atípico – 10 anos	24,3 mil m <sup>2</sup>
Cuiabá/MT		Atípico – 10 anos	15,7 mil m <sup>2</sup>
Belo Horizonte/MG		Atípico – 10 anos	5,9 mil m <sup>2</sup>
Betim/MG		Atípico – 10 anos	24,5 mil m <sup>2</sup>
Ipatinga/MG		Atípico – 12 anos	14,1 mil m <sup>2</sup>

## INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

**PERFIL DE GESTÃO** • Ativa

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 269.085.967,08 (ref. fevereiro)

**ADMINISTRADOR E GESTOR** • Rio Bravo Investimentos

**QUANTIDADE DE COTAS** • 1.787.281

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Rio Bravo Investimentos

**NÚMERO DE COTISTAS** • 11.082

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO** • 0,70% a.a. sobre o Valor de Mercado

(Mín. Mensal R\$ 15.000,00 - data base 01/12/2011, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

### 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).

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, tais como: títulos públicos federais; operações compromissadas lastreadas nesses títulos; títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha, incluindo certificados de depósito bancário (CDB); letras de crédito imobiliário (LCI); cotas de fundos de investimento de liquidez diária, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que (“Ativos de Renda Fixa, e em conjunto com os Ativos Imobiliários “Ativos”).

### ÚLTIMOS ACONTECIMENTOS

- » 04/11/2020 – Anúncio da 3ª Emissão de Cotas – Oferta ICVM 476.
- » 29/10/2020 – Anúncio de assinatura de CCV para aquisição de um imóvel em Santo André, região metropolitana de São Paulo.
- » 19/12/2019 – Conclusão de aquisição dos três ativos imobiliários localizados em Minas Gerais pelo valor de R\$ 150,5 milhões.
- » 09/12/2019 – Anúncio de encerramento da 2ª emissão de cotas, com captação de R\$ 158,6 milhões.

### HISTÓRICO DO FUNDO

O Fundo foi inicialmente constituído com o objetivo de adquirir dois terrenos, em Campinas e Cuiabá, onde seriam construídos campi universitários para posterior locação à Anhanguera Educacional por meio de contratos *built-to-suit*. Contudo, o objetivo principal do Fundo não se concretizou: com a fusão da Anhanguera/Kroton, a estratégia imobiliária foi revisada nas praças de atuação e conseqüentemente houve um desinteresse por parte do locatário em promover a construção nos ativos do Fundo. Ainda que a Kroton permanecesse absolutamente adimplente com todas as obrigações contratuais até então, a estratégia inicial do Fundo estava comprometida e haveria necessidade de alterá-la.

Em dezembro de 2017, a Rio Bravo, que já havia assumido a função de Administradora dois anos antes, assumiu também a função de Gestora do Fundo e, desde então, vinha trabalhando com a Kroton, hoje denominada Cogna, soluções para substituição dos ativos do Fundo. Após grande esforço comercial, a Rio Bravo conseguiu encontrar condições comerciais que pudessem satisfazer tanto a Cogna, como locatária dos atuais empreendimentos, quanto os cotistas do Fundo, que aprovaram a operação em assembleia geral com quórum de 25,7% de sua base total. Foram substituídos os dois terrenos do Fundo por dois imóveis performados, ou seja, já construídos e em funcionamento, e locados pelas respectivas usuárias, integrantes do grupo educacional, mediante contrato de locação por encomenda, na modalidade *sale and leaseback*.

Em dezembro de 2019, foi concluída a aquisição de três ativos locados para a Cogna, também na modalidade *sale and leaseback*, o que ampliou a atuação do Fundo para a região sudeste.



## **SOBRE A GESTORA**

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com mais de 30 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

## **CONTATOS**

### **RELAÇÃO COM INVESTIDORES**

|| 3509 6500

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

### **OUIDORIA**

|| 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste material. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.