

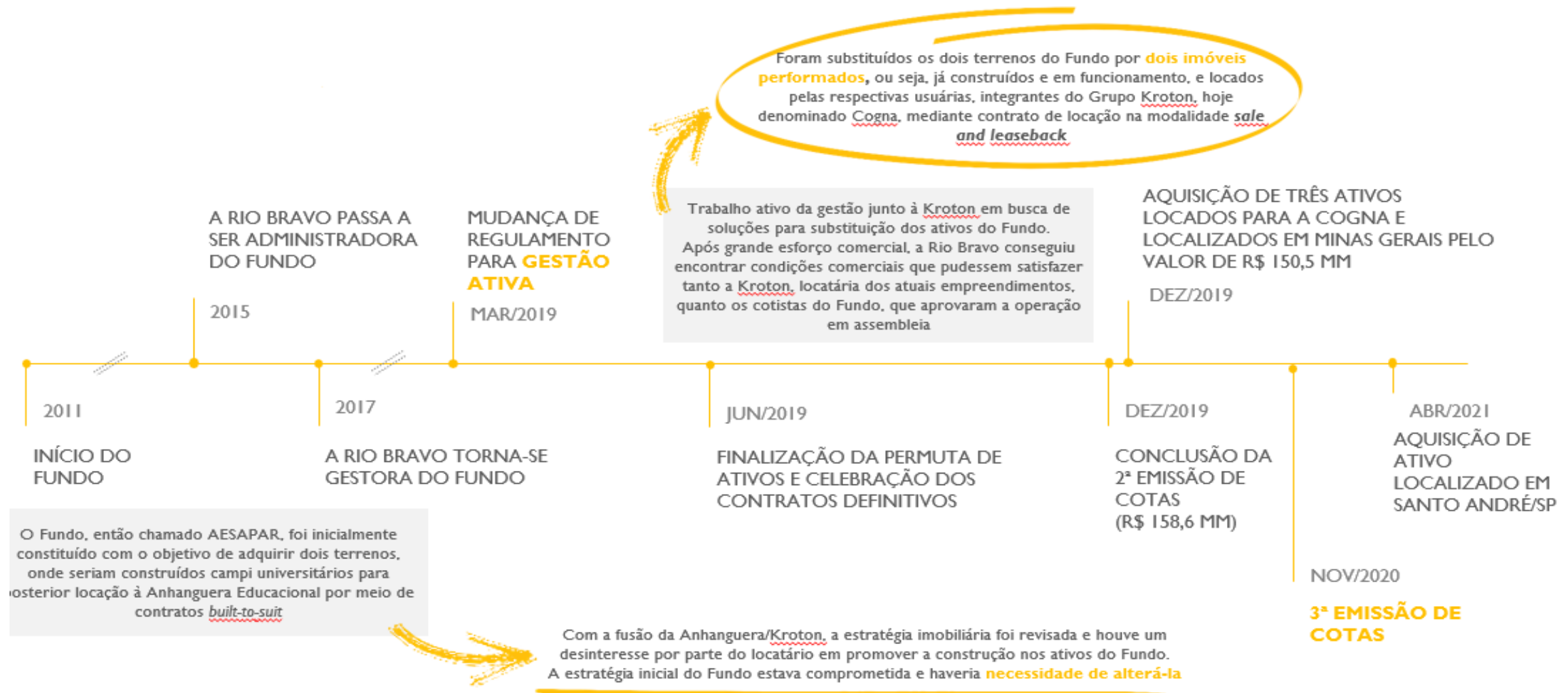
# FII RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL | RBED11

Junho/2021



RIO BRAVO  
RENDA EDUCACIONAL

## Histórico do Fundo



Data-base: maio/2021

## RESUMO DA TRANSAÇÃO

- AQUISIÇÃO DO IMÓVEL LOCALIZADO EM SANTO ANDRÉ/SP COM 7.000 M<sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUÍDA E LOCADO PARA COGNA
- OPERAÇÃO DE R\$ 46 MILHÕES COM ROIC DE 10,53% A.A.
- IMÓVEL COM LOCALIZAÇÃO CENTRAL
- CONTRATO ATÍPICO COM VENCIMENTO EM 2027
- AUMENTO DA EXPOSIÇÃO À REGIÃO SUDESTE
- MANUTENÇÃO DA QUALIDADE DOS ATIVOS

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.

Com a conclusão da operação de aquisição do ativo em questão, o Fundo passou a ter diversificação em 4 estados do território brasileiro e 100% dos contratos atípicos. Deste modo, o Fundo continua com a segurança que os contratos atípicos proporcionam e uma maior diversificação de localização.

## Sobre a operação

	Operação Não Alavancada	Operação Alavancada
Valor da Aquisição	R\$ 46.000.000,00	R\$ 46.000.000,00
Pagamento via Securitização		R\$ 18.624.406,08
Exposição de caixa	R\$ 46.000.000,00	R\$ 27.375.593,92
Aluguel	R\$ 335.800,98	R\$ 335.800,98
Juros do CRI + Custos de manutenção	R\$ 0,00	R\$ 95.600,95
Aluguel - Juros	R\$ 335.800,98	R\$ 240.200,03
ROIC <sup>1</sup>	8,76%	10,53%

<sup>1</sup> (Aluguel – Juros) x 12 / Exposição de caixa

- » **Quantidade de Operações Alavancadas:** 1 (uma) – Ativo Santo André;
- » **Tipo de Alavancagem:** CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários;
- » **Prazo para o Pagamento da Dívida:** 2027;
- » **Remuneração da Dívida:** IPCA + 6,00% a.a.;
- » **Garantia da Operação:** Alienação fiduciária do imóvel;
- » **Relação Dívida / Patrimônio Líquido:** 6,12%;
- » **ROIC<sup>1</sup> esperado:** 10,53%.

<sup>1</sup>ROIC: Return on Invested Capital, ou Retorno sobre o Capital Investido

- Operação alavancada
- Otimização da estrutura de capital

### Anhanguera – Santo André

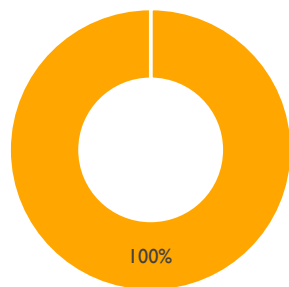
- Endereço: Avenida Senador Fláquer, 456 – Santo André/SP;
- Área Construída: 7.722 m<sup>2</sup>;
- Área de Estacionamento: 631,35 m<sup>2</sup>;
- Cursos ministrados: psicologia, enfermagem, farmácia, biomedicina, radiologia, nutrição e engenharia;
- Localizado em uma das principais Avenidas de Santo André.



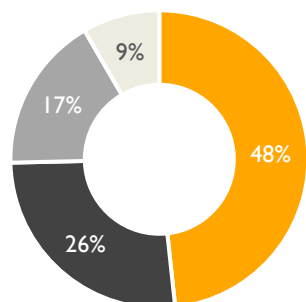
## Fotografia atual

### Tipo dos contratos

■ Atípico



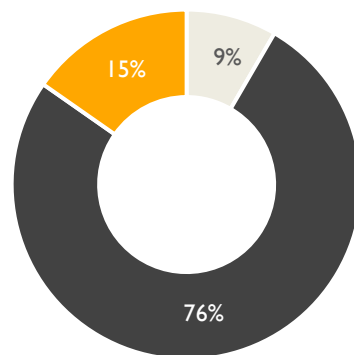
### Localização por ABL



■ Minas Gerais  
■ Maranhão  
■ Mato Grosso  
■ São Paulo

### Vencimento dos contratos

■ 2027 ■ 2029 ■ 2031



Data-base: maio/2021



### Contratos Atípicos

- ✓ Imóveis sob medida para operação educacional;
- ✓ Contratos de longo prazo;
- ✓ Multa de rescisão significativa / todo fluxo do contrato;
- ✓ Previsibilidade de receitas e de distribuição de rendimentos.



### Coefficiente Aproveitamento

- ✓ Planos diretores municipais com incentivos para expansão de área locável em imóveis educacionais.



### Risco de Crédito

- ✓ Ocupante sendo empresa de capital aberto;
- ✓ Eficiência operacional e possibilidade de crescimento.



### Localização

- ✓ Localizações com grande fluxo de pessoas;
- ✓ Interesse do ocupante em criar identidade com o endereço;
- ✓ Valorização da microrregião com oferta de serviços e infraestrutura.



[www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

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

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509-6657