



FII Rio Bravo Renda Educacional (R B E D 1 1)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

OBJETIVO E POLÍTICA DO FUNDO

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").

BREVE HISTÓRICO DO FUNDO

O Fundo foi constituído com o objetivo de adquirir imóveis para posterior locação à Anhanguera Educacional, e em 30 de junho de 2011 foram firmados contratos entre o Fundo e a AELTDA. Com a incorporação das ações da AELTDA, em 2014, a KROTON passou a ser a detentora indireta de todas as unidades educacionais administradas pelo Grupo Anhanguera. Em virtude deste fato, e dentro do processo de integração dos dois grupos, foi realizada reavaliação da estratégia imobiliária em cada uma das praças em que atua, não havendo de fato "os imóveis acabados". A KROTON manteve-se absolutamente adimplente com o cumprimento das obrigações contratuais assumidas pela KROTON, na qualidade de sucessora do Grupo Anhanguera, perante o Fundo.

Diante deste cenário, a KROTON e o Gestor concluíram as condições comerciais para realização da permuta dos terrenos com ativos operacionais e com destaque para a operação da KROTON, localizados em Cuiabá/MT e São Luis/MA. Tal fato foi aprovado na Consulta Formalizada nº 01/2019, em conjunto, com outras alterações do Regulamento do Fundo para a modalidade Gestão Ativa (disponível na quarta página do relatório) e autorização para a Rio Bravo DTVM ser coordenadora líder da 2ª emissão de cotas. Em junho de 2019, foram celebrados os contratos definitivos para troca dos Imóveis.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de junho o resultado foi de R\$ 0,56/cota, negativamente impactado pois o prêmio de locação dos antigos contratos foi postergado para ser pago no mês de julho em decorrência da permuta realizada. No mês de julho, o resultado do Fundo será positivamente impactado por esta diferença e, a partir de agosto, será estabilizado.

Conforme Fato Relevante divulgado em 28 de junho de 2019, foram celebrados os contratos definitivos para troca dos imóveis detidos pelo Fundo pelos **Campus Pitagóras (São Luiz, MA)** e **UNIC (Cuiabá, MT)**. O resultado da operação é fruto de grande esforço realizado pela Gestora, que trabalhou ativamente para que a operação fosse realizada da melhor forma possível e garantisse a sustentabilidade do Fundo. A Rio Bravo assumiu a administração do Fundo em 2015 e a gestão em 2017, e desde então vem trabalhando para obter melhores resultados para os cotistas. É importante ressaltar também que a gestora contou com a confiança e contribuição dos cotistas para transformar a gestão do fundo de passiva para ativa, conforme aprovado em assembleia em abril de 2019.

O resultado do Fundo a partir desta transação será de aproximadamente R\$ 1,04 por cota por mês e a distribuição de rendimentos do Fundo a partir de 28 de junho de 2019 será linearizada em R\$ 1,00 por cota por mês, com base no fluxo de caixa gerado no semestre, podendo assim ser suportada dentro da diferença de 5% do resultado em regime de caixa conforme previsto na Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993.

DADOS DO FUNDO

	jun/19	dez/18	jun/18
Valor da Cota	R\$ 183,00	R\$ 159,00	R\$ 157,60
Quantidade de Cotas	752.500	752.500	752.500
Valor de Mercado	R\$ 137.707.500	R\$ 119.647.500	R\$ 118.594.000
Volume Negociado	R\$ 3.839.718	R\$ 38.187.054	R\$ 65.349.928
Giro (% de cotas negociadas)	2,82%	30,42%	55,74%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 458.862	R\$ 4.591.001	R\$ 9.452.381
Receita Financeira	R\$ 0	R\$ 933.080	R\$ 2.043.617
Despesas	-R\$ 39.756	-R\$ 372.876	-R\$ 714.252
Resultado	R\$ 419.106	R\$ 5.151.205	R\$ 10.781.747
Resultado por cota	R\$ 0,56	R\$ 6,85	R\$ 14,33
Rendimento por cota ¹	R\$ 1,00	R\$ 7,18	R\$ 14,50
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,44	-R\$ 0,33	-R\$ 0,17

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	1,22	1,24	1,24	1,24	1,24	1,00						
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
Δ^3	1,67%	1,64%	1,64%	1,64%	1,64%	-18,03%						

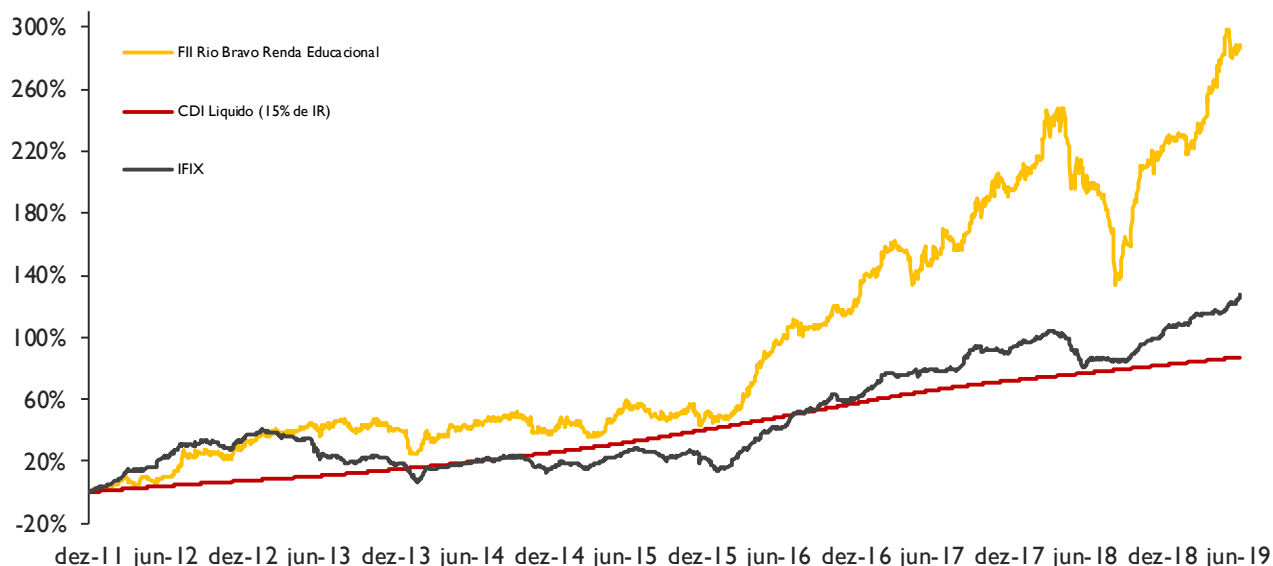
³ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

RENTABILIDADE

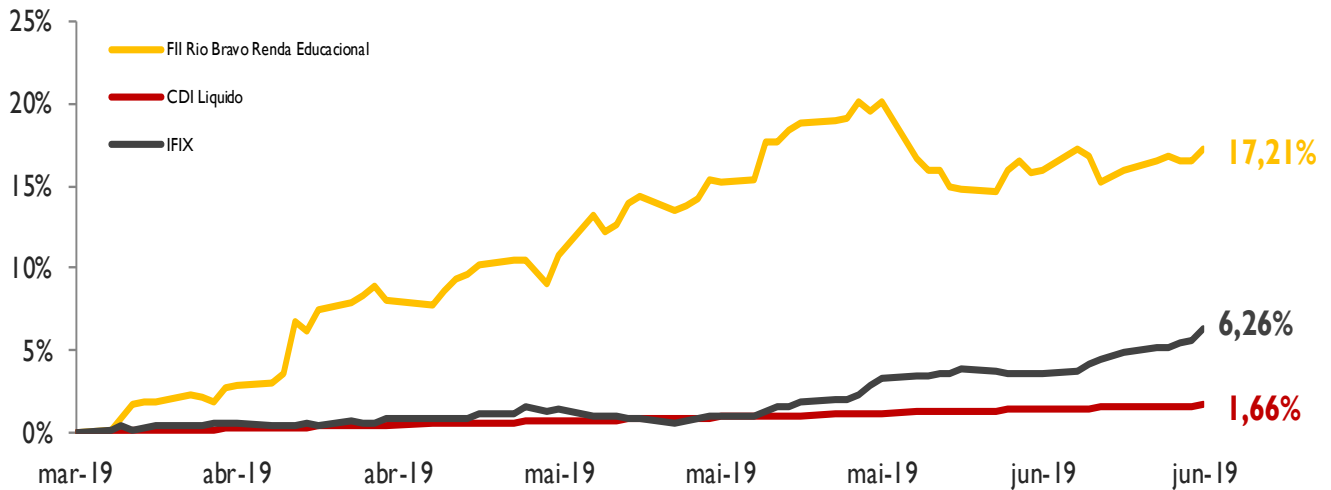
rentabilidade total ⁴	Mês	Ano	12 meses	Desde o início
FII Rio Bravo Renda Educacional	-2,46%	20,34%	27,69%	288,73%
IFIX	2,88%	11,67%	23,57%	127,46%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	Mês	Ano	12 meses	Desde o início
FII Rio Bravo Renda Educacional	0,53%	4,52%	9,20%	95,47%
CDI líquido (15% de IR)	0,40%	2,63%	5,37%	87,24%

⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁵ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.



RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (DESDE 22/03/2019)



PATRIMÔNIO DO FUNDO

O FII é proprietário de dois imóveis:

Campus Pitágoras, São Luis/MA



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: Junho

Vencimento do Contrato: março de 2029

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Fiadora: Kroton S.A.

Campus Unic, Cuiabá/MT



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: Junho

Vencimento do Contrato: março de 2029

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Fiadora: Kroton S.A.

INFORMAÇÕES DO PRODUTO

Perfil de Gestão • Ativa

Administrador e Gestor • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Escriturador das Cotas • Itáú Securities Services

Taxa de Administração e Gestão • 0,70% a.a. sobre o Valor de Mercado – Mín. Mensal de R\$ 15.000,00

Taxa de Performance • Não há

Prazo do Fundo • Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas • 752.500

Patrimônio Líquido • R\$ 111.973.193,77

Número de Cotistas • 7.400

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6657

ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA

11 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br

OUTRAS INFORMAÇÕES

[PROSPECTO](#)

[REGULAMENTO](#)

[SITE DO FUNDO](#)

[CADASTRE-SE EM NOSSO MAILING IMOBILIÁRIO](#)

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 site 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 site. • 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 expresse 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.

