



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

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de julho/2019, o Fundo distribuiu rendimentos aos cotistas de R\$ 1,00/cota, em linha com o resultado gerado. A partir do mês de agosto, o resultado do Fundo passará a ser de aproximadamente R\$ 1,04/cota, quando o Fundo passa a fazer jus integralmente às receitas dos contratos de locação dos imóveis UNIC/MT e PITÁGORAS/MA. A Rio Bravo entende por linearizar a distribuição em R\$ 1,00/cota de forma a aumentar o caixa disponível do Fundo, 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. O resultado financeiro acumulado no ano foi negativo devido ao imposto pago na venda das LFTs para realização da permuta realizada em junho.

No balancete de julho/2019, disponível no site da Rio Bravo, o Fundo reportou um passivo referente a troca de ativos que foi realizada, no valor de R\$ 6,7 milhões. Este valor é referente à (i) impostos a serem pagos pela transação; (ii) retenção de parte do pagamento devido à Kroton em decorrência da regularização completa dos imóveis, tanto do ponto de vista legal como de investimentos. Ou seja, assim que a contraparte terminar a regularização dos imóveis e as obras pré estabelecidas em contrato, o Fundo pagará a Kroton este valor acrescido dos impostos, com o caixa disponível no Fundo. Tal modelo oferece ao investidor mais segurança na transação, uma vez que dá alinhamento para que a Kroton regularize completamente os imóveis para receber parte relevante dos recursos.

A Kroton Educacional S.A., única locatária do Fundo, divulgou ao mercado seus resultados do 2º trimestre de 2019. Destaque positivo para a Receita Líquida e o EBITDA, que ficaram 23,9% e 4,2% acima do primeiro semestre de 2018, respectivamente. Destaque negativo para a redução da margem EBTIDA, em decorrência principalmente do aumento da estrutura de custos e despesas relacionadas as novas unidades e novos serviços. O endividamento da empresa também sofreu um aumento significativo, de 2,2x o EBITDA anualizado no primeiro semestre de 2018 para 2,8x em 2019. Tal aumento se explica pela emissão de R\$ 800 milhões em debêntures realizadas em abril para reforçar o capital de giro e alongar o passivo financeiro da companhia. O nível de endividamento ainda permanece abaixo dos covenants acordados com os debenturistas. A Rio Bravo permanecerá monitorando os resultados da Kroton e sua capacidade financeira e, por hora, acredita na sua capacidade de geração de caixa e cumprimento de suas obrigações.

Ainda, a Rio Bravo está buscando novos negócios para um possível aumento de capital do Fundo. Sendo este um Fundo de gestão ativa, a intenção é de crescimento do Fundo e prospecção de ativos que façam sentido dentro de seus objetivos, respeitando os critérios: (i) presença em regiões metropolitanas; (ii) baixo risco de inadimplência; (iii) ganhar mais exposição à região Sudeste e (iv) valores de terrenos e construção em linha com o praticado pelo mercado. Portanto, conforme a Gestora encontre novos imóveis que satisfaçam as condições do Fundo, poderá haver tal crescimento através do Capital Autorizado aprovado recentemente, no valor de até R\$ 1 bilhão.

DADOS DO FUNDO

	jul/19	dez/18	jul/18
Valor da Cota	R\$ 175,00	R\$ 159,00	R\$ 150,38
Quantidade de Cotas	752.500	752.500	752.500
Valor de Mercado	R\$ 131.687.500	R\$ 119.647.500	R\$ 113.160.950
Volume Negociado	R\$ 7.112.342	R\$ 45.299.396	R\$ 68.665.140
Giro (% de cotas negociadas)	5,53%	35,95%	57,95%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 833.277	R\$ 5.424.277	R\$ 9.490.764
Receita Financeira	R\$ 48.564	-R\$ 571.056	R\$ 342.409
Despesas	-R\$ 114.668	-R\$ 526.279	-R\$ 805.723
Resultado	R\$ 767.172	R\$ 4.326.942	R\$ 9.027.450
Resultado por cota	R\$ 1,02	R\$ 5,75	R\$ 12,00
Rendimento por cota ¹	R\$ 1,00	R\$ 8,18	R\$ 14,28
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,02	-R\$ 2,43	-R\$ 2,28

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	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%	-18,03%					

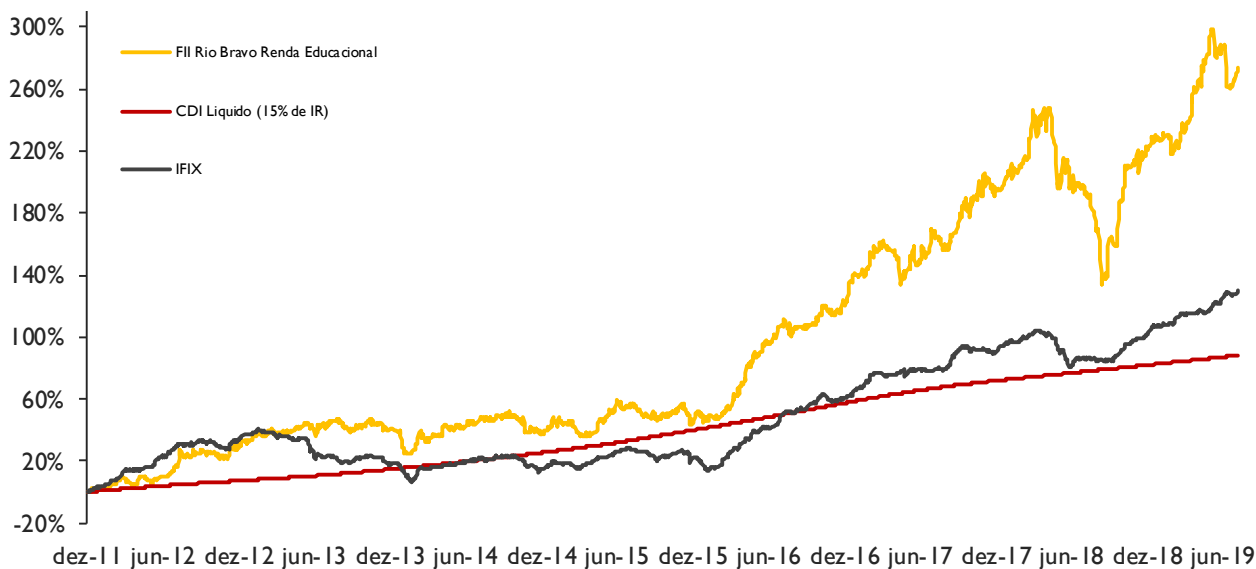
³ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

RENTABILIDADE

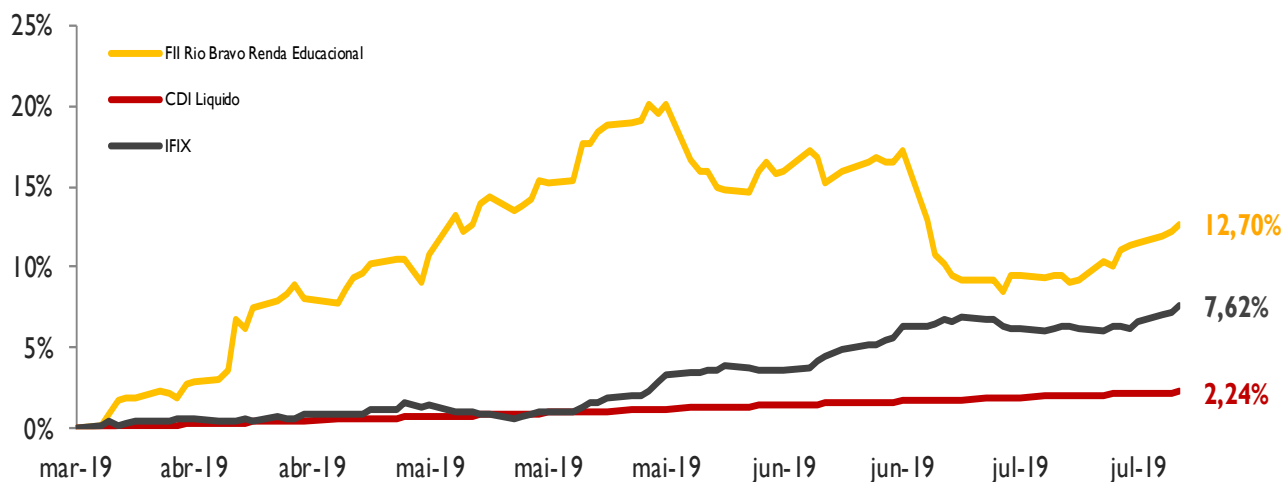
rentabilidade total ⁴	Mês	Ano	12 meses	Desde o início
FII Rio Bravo Renda Educacional	-3,85%	15,71%	27,68%	273,78%
IFIX	1,27%	13,10%	23,45%	130,36%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	Mês	Ano	12 meses	Desde o início
FII Rio Bravo Renda Educacional	0,55%	5,14%	9,50%	96,47%
CDI líquido (15% de IR)	0,48%	3,13%	5,39%	88,22%

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.



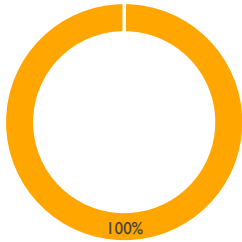
RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (DESDE 22/03/2019)



CONTRATOS

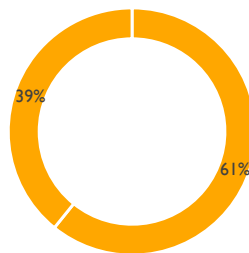
Tipo dos contratos

■ Atípico



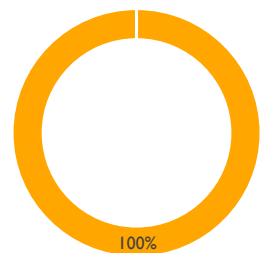
Localização por ABL

■ Maranhão ■ Mato Grosso



Vencimento dos contratos

■ 2029



PATRIMÔNIO DO FUNDO

O FII é proprietário de dois imóveis, com **ABL total de 39.946 m²**:

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.

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 Luís/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.

INFORMAÇÕES

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

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

PRAZO DO FUNDO • Indeterminado

QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS • 752.500

NÚMERO DE COTISTAS • 7.306

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 112.063.566,23

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6657

ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA

|| 0800 722 9910

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 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 postadas.

