

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL (RBEDI I)



RELATÓRIO GERENCIAL | OUTUBRO/2019

ABL (m ²)	Vacância	Número de cotas	Patrimônio líquido/cota (R\$)	Yield anualizado ¹
39.946	0,0%	752.500	149,03	7,4%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m ² (R\$) ²	P/VP
162,02	121,9	403,0	3.035	1,1

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de outubro/2019, o resultado foi de R\$ 1,11/cota. Devido às novas cotas subscritas no direito de Preferência e no âmbito das Sobras da 2ª Emissão de Cotas, o Fundo distribuiu rendimentos aos cotistas da seguinte maneira (para os três casos, a “data com” direito foi 31/10/2019 e a data de pagamento, 14/11/2019):

» **Cota** – Código ISIN: BRRBEDCTF006
Valor do provento: R\$ 1,00 por cota

» **Recibo de Novas Cota subscritas no âmbito do Direito de Preferência da 2ª Emissão de Cotas** – Código ISIN: BRRBEDR01M11
Valor do provento: R\$ 0,6142 por cota

» **Recibo de Novas Cota subscritas no âmbito das Sobras da 2ª Emissão de Cotas** – Código ISIN: BRRBEDR02M10
Valor do provento: R\$ 0,2921 por cota

¹Yield 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).

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

2ª EMISSÃO DE COTAS

No dia 10 de setembro de 2019, a Rio Bravo deu início à captação da 2ª emissão de cotas do Fundo, no valor de R\$ 250 milhões. O material de apoio com informações sobre o Fundo, o setor educacional, *pipeline* de ativos e mais informações sobre a Oferta, como estratégia, *cap rate* e TIR, pode ser acessado [aqui](#). Com a concretização da emissão e a alocação conforme *pipeline* apresentado, a gestão estima que a TIR real que o investidor terá em 2023 será de 8% a.a., considerando o valor da cota na emissão. O período do Direito de Preferência, incluindo a subscrição das Sobras, foi encerrado em 16 de outubro, tendo captado R\$ 45,3 milhões até então.

A emissão está na fase de esforço restrito aos Investidores Profissionais e a Rio Bravo estima que a Oferta poderá ser encerrada até meados de dezembro/19. Os próximos passos da emissão serão divulgados ao mercado ampla e tempestivamente. Conforme já comentado na página 1 deste relatório, durante o período em que os Recibos de Subscrição, adquiridos no Direito de Preferência e Direito de Sobras, ainda não sejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários. Tais Recibos de Subscrição adquiridos no Direito de Preferência e Direito de Sobras (RBED12 e RBED13) serão convertidos em cotas (RBED11) quando do encerramento da emissão, sendo divulgada a data exata de conversão na comunicação de encerramento da Oferta.

No dia 10 de outubro de 2019, a Rio Bravo efetuou o pagamento do sinal, no valor de R\$ 2 milhões, referente às aquisições mencionadas no Fato Relevante divulgado no dia 25 de setembro de 2019. O pagamento do sinal estava previsto no Memorando de Entendimento (MoU) assinado com instituição de ensino de primeira linha para aquisição de três ativos imobiliários localizados na região Sudeste, com valor total de aquisição de R\$ 150,5 milhões, com a celebração de contratos atípicos com vigência de 10 e 12 anos, resultando em *cap rate* bruto médio de 8,78%. A conclusão da aquisição dependerá do resultado satisfatório de *Due Diligence* técnica, ambiental e documental dos imóveis. Com a realização das metas propostas no material de apoio, o *dividend yield*³ estimado do Fundo para os próximos anos será de 7,4% a.a.

TESE DE INVESTIMENTO

O objetivo da emissão e das aquisições é o crescimento do Fundo com ativos de qualidade e diversificação de risco, 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.

Transcorrida a permuta dos imóveis realizada nos últimos meses, entendemos que esse movimento de expansão é de extrema importância para a perpetuidade do Fundo e sua diversificação, como já exposto, e a gestão acredita que os ativos em *pipeline*, conforme demonstrado no material de apoio, manterão a qualidade atual do patrimônio do Fundo.

POR QUE INVESTIR EM UM FUNDO IMOBILIÁRIO EDUCACIONAL?

O Brasil é o 5º maior mercado de ensino superior do mundo⁴ e as instituições privadas possuem grande relevância nesse mercado, compreendendo 75% de aproximadamente 8,0 milhões de alunos e 88% das 2,4 mil instituições de ensino⁵. A região Sudeste lidera a concentração de Instituições de Ensino Superior no Brasil com 46%, seguido do Nordeste com 21%. Das companhias de ensino, somente o Grupo Kroton tem 155 unidades universitárias, espalhadas em todos os estados do Brasil. Algumas vantagens que a gestão entende para o Fundo deste setor:

- » **Contratos Atípicos:** devido às particularidades de construção de um imóvel educacional, estes normalmente são feitos sob medida com contratos de locação atípicos. Isto significa que existe uma multa significativa na rescisão antecipada para os inquilinos, normalmente de todo o fluxo de locação, e não há revisional de valores, trazendo mais previsibilidade de distribuição de rendimentos aos investidores e mais segurança no investimento;
- » **Coefficiente de Aproveitamento:** é comum que as cidades, dentro dos planos diretores estabelecidos por seus prefeitos e vereadores, apliquem um coeficiente de aproveitamento maior para construção de imóveis com finalidade educacional. Grosso modo, isto significa que é possível ter aprovação das prefeituras para construir mais área locável em um imóvel educacional do que em outros tipos de imóvel, beneficiando os proprietários deste tipo de empreendimento;
- » **Localização:** usualmente, as faculdades trazem um grande fluxo de pessoas para o imóvel, trazendo uma oferta de serviços e infraestrutura que tende a valorizar a microrregião. Usualmente, também é difícil um locatário educacional decidir por mudar o seu campus de lugar, uma vez que ele perderia boa parte da base de alunos, o que costuma inviabilizar esta mudança;
- » **Risco de Crédito:** As principais empresas de capital aberto educacionais possuem baixo risco de crédito, demonstrando que os investidores aceitam prêmios bastante reduzidos devido a eficiência operacional e possibilidade de crescimentos das empresas.

³O *Dividend Yield* projetado considera o valor da distribuição de rendimentos do Fundo em comparação ao preço de emissão. Tal *Dividend Yield* não constitui promessa de distribuição futura.

⁴ Dados do MEC/INEP em 2016.

⁵ Fonte Censo do Ensino Superior 2017.

SOBRE A KROTON

No início do mês de outubro, a Kroton Educacional S.A., locatária dos dois ativos do Fundo, anunciou ao mercado o resultado da reestruturação de seus negócios conduzida pela administração com o “objetivo de conceder uma maior autonomia nos diversos segmentos e propiciar condições para um melhor aproveitamento das oportunidades que se colocam nas diferentes verticais de atuação”, segundo informado pela Companhia. Nesse contexto foi apresentado o lançamento de uma nova denominação além de uma nova estrutura de negócio com quatro verticais. A Cogna substitui a Kroton no papel de Holding Company e passa a liderar as 4 novas verticais:

- (1) Kroton – responsável exclusivamente pelo segmento BTC de Graduação, tanto presencial quanto a EAD, no Ensino Superior. A Kroton passa a ser uma das novas verticais de negócios da Cogna.
- (2) Platos – atuará no mercado B2B do ensino superior, trabalhando com uma plataforma física e digital, serviços e produtos para diferentes instituições de ensino.
- (3) Saber – vertente que já possui 1% de participação no mercado de gestão de escolas, responderá por operações B2C na educação básica tanto pública quanto privada.
- (4) Vasta – antiga Somos Educação, vai atuar na no segmento B2B oferecendo prestação de serviços de gestão de escolas.

Segundo o relatório de Resultados do 3º trimestre de 2019, para acompanhar a reestruturação nas linhas de negócio, a Cogna também pretende implementar uma nova estrutura de Governança Corporativa que será submetida à aprovação da assembleia geral extraordinária no dia 9 de dezembro de 2019.

A Rio Bravo considera positiva a nova estrutura implementada pela empresa. Acreditamos que o novo posicionamento da marca Cogna, subdividida em 4 verticais bem definidas e com baixo risco de canibalização, posiciona a holding para melhor aproveitamento das oportunidades proporcionadas pelo mercado e, principalmente, não minimizam a capacidade honrar com as obrigações contratuais vigentes.

OUTROS ASSUNTOS

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 através de uma gestão ativa. É importante ressaltar que a gestora contou com a confiança e contribuição dos cotistas para transformar a gestão do fundo de passiva para ativa, conforme aprovado em abril de 2019.

No balancete de outubro/2019, disponível no site da Rio Bravo, o Fundo reportou um passivo referente à troca de ativos que foi realizada, no valor de R\$ 6,7 milhões. Este valor é referente a (i) impostos a serem pagos pela transação; e (ii) retenção de valores da 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 fornece 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.

RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 884.162	R\$ 3.485.762	R\$ 8.076.762
Receita Financeira	R\$ 97.934	R\$ 218.537	-R\$ 292.311
Despesas	-R\$ 147.342	-R\$ 406.162	-R\$ 817.773
Resultado	R\$ 834.754	R\$ 3.298.136	R\$ 6.966.678
Rendimentos distribuídos	R\$ 752.500	R\$ 3.010.000	R\$ 8.412.950
Resultado por cota	R\$ 1,11	R\$ 4,38	R\$ 9,26
Rendimento por cota ⁶	R\$ 1,00	R\$ 4,00	R\$ 11,18
Resultado Acumulado ⁷	R\$ 0,11	R\$ 0,38	-R\$ 1,92
Proporção distribuída	90%	91%	121%

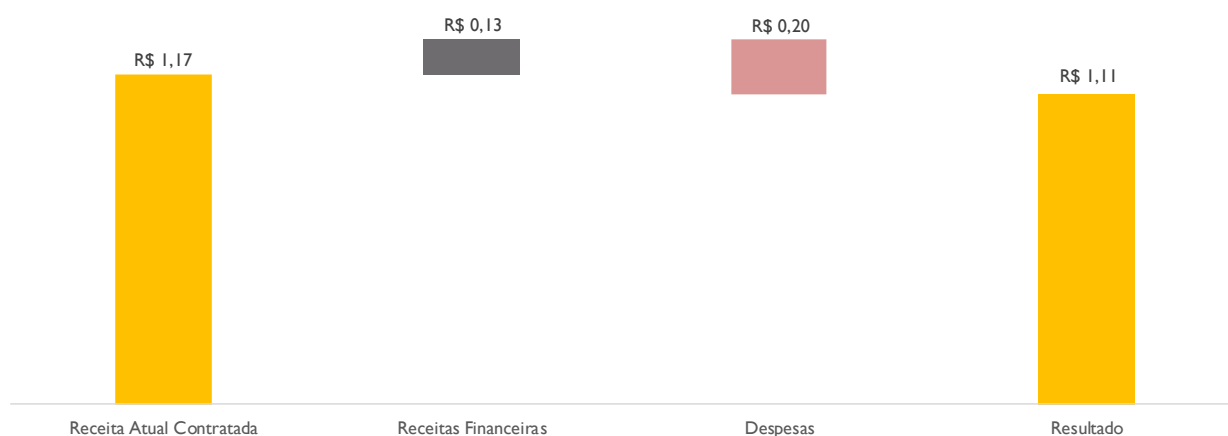
⁶ Rendimento anunciado do período indicado.

⁷ Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

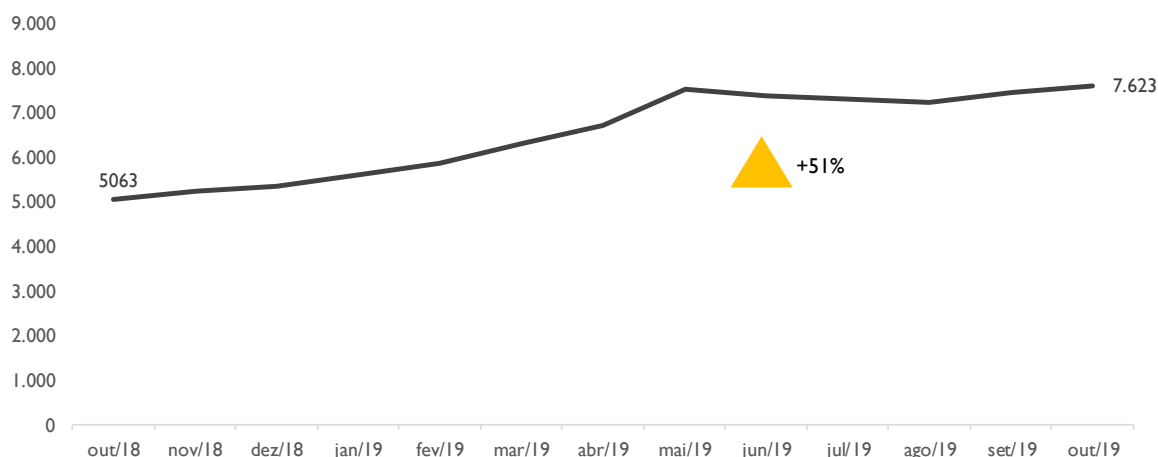
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

O Fundo faz jus integralmente às receitas dos contratos de locação dos seus dois ativos. O resultado financeiro acumulado no ano é negativo devido ao imposto pago na venda de LFTs para realização da permuta realizada em junho. Tal efeito extraordinário impacta o resultado por cota frente à distribuição dos últimos meses – proporção de distribuição de 121% YTD –, mas pode ser suportado tendo em vista o resultado acumulado do Fundo.

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
2019	1,22	1,24	1,24	1,24	1,24	1,00	1,00	1,00	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^8	1,7%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	-18,0%	-18,0%	-18,0%	-18,0%	-18,0%		

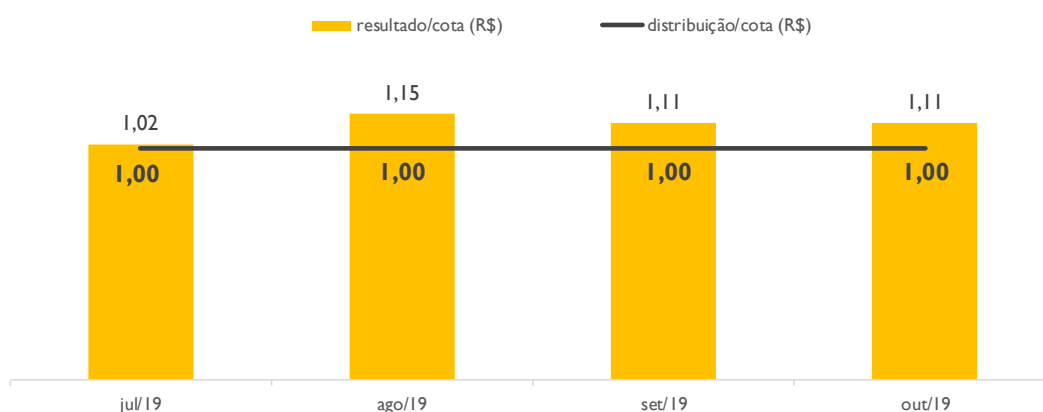
⁸ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

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 ⁹	R\$ 752.500	R\$ 8.412.950	R\$ 10.249.050
Yield on cost	0,6%	7,0%	8,9%

Distribuição no semestre⁹ (R\$/cota)



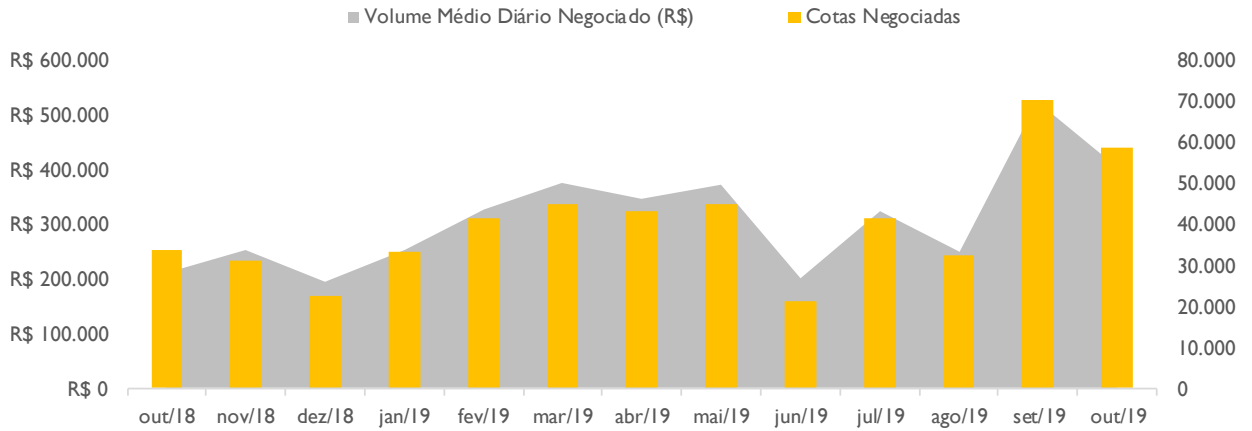
⁹ A distribuição de rendimentos aqui exposta não contempla os valores anunciados em outubro para os Recibos de Cotas adquiridos em direito de preferência e exercício de sobras.

RBED11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 9.268.181	R\$ 71.067.114	R\$ 79.379.393
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 402.964	R\$ 338.415	R\$ 321.374
Giro (% de cotas negociadas)	7,82%	57,42%	64,53%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	out/19	dez/18	out/18
Valor da Cota	R\$ 162,02	R\$ 159,00	R\$ 152,50
Quantidade de Cotas	752.500	752.500	752.500
Valor de Mercado	R\$ 121.920.050	R\$ 119.647.500	R\$ 114.756.250

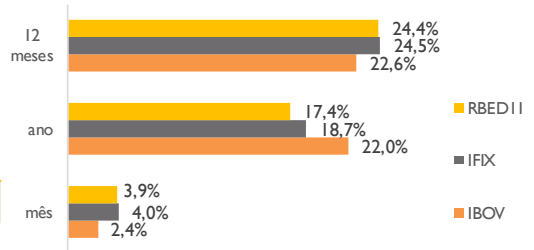
LIQUIDEZ

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de outubro teve aumento de 75,2% frente ao mesmo período do ano passado e o volume médio diário negociado no mês aumentou em 89,7% frente o mesmo mês de 2018. O valor de mercado do Fundo teve aumento de 6% em 12 meses.

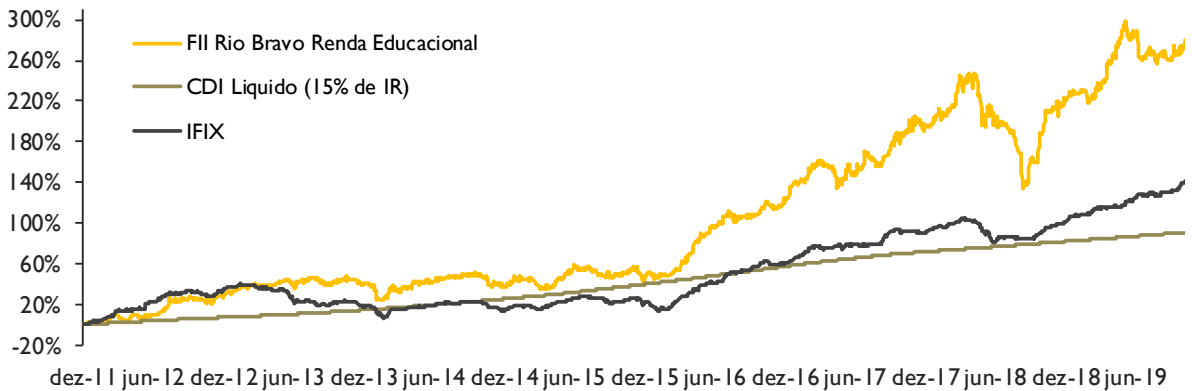


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

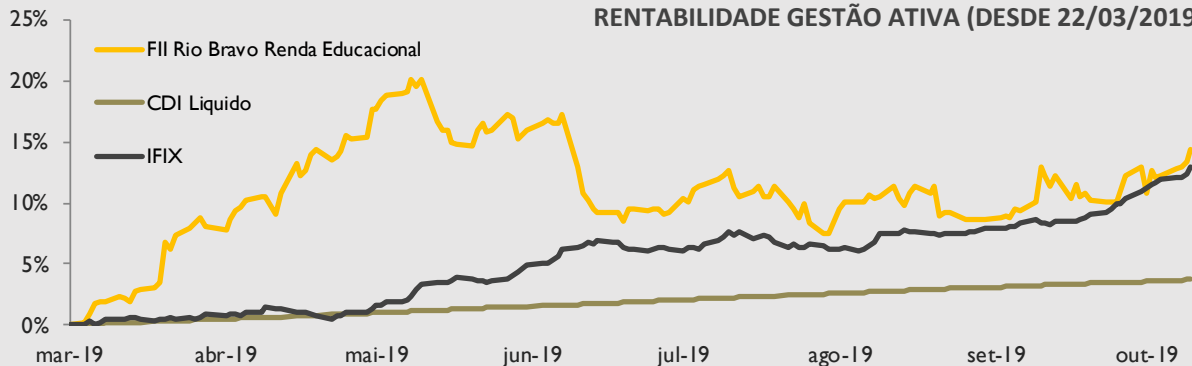
Desempenho da cota ¹⁰	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	4,01%	18,73%	24,51%	141,83%
IBOV	2,36%	22,00%	22,64%	89,26%
CDI líquido de IR (15%)	0,41%	4,41%	5,27%	90,73%
RBED11	3,9%	17,4%	24,4%	279,4%



¹⁰ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (DESDE 22/03/2019)

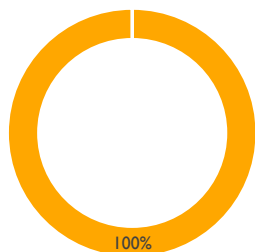


PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 2 ativos educacionais localizados nas cidades de São Luís (MA) e Cuiabá (MT). Dos 39.946,03 m² de ABL que o Fundo detém, 61% estão em São Luis/MA e 39% em Cuiabá/MT. Ambos são locados para a Kroton, com contratos atípicos com duração de 10 anos.

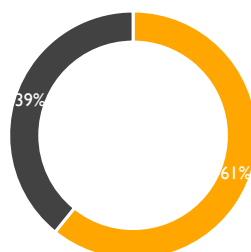
Tipo dos contratos

■ Atípico



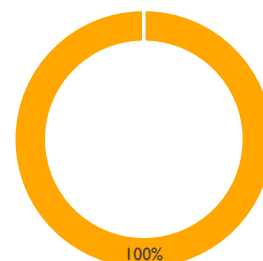
Localização por ABL

■ Maranhão ■ Mato Grosso



Vencimento dos contratos

■ 2029



MARANHÃO

✓ CAMPUS PITÁGORAS



Faculdade Pitágoras (Graduação e Pós Graduação)

- » Principal Campus da Kroton 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 m²

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 m²

Índice de Reajuste: IPCA

Mês de Reajuste: Junho

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

QUANTIDADE DE COTAS • 752.500

ESCRITURADOR DAS COTAS • Itaú Securities Services

NÚMERO DE COTISTAS • 7.623

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

- » 17/10/2019 – Divulgação do fim do período para exercício das Sobras e início da Oferta no âmbito da 2ª emissão de cotas ainda em curso.
- » 10/10/2019 – Divulgação de pagamento do sinal referente às aquisições mencionadas no Fato Relevante de 25/09/2019.
- » 25/09/2019 – Divulgação da assinatura de Memorando de Entendimento (MoU) com instituição de ensino de primeira linha para aquisição de três ativos imobiliários localizados na região Sudeste pelo valor de R\$ 150,5 milhões.
- » 18/09/2019 – Divulgação do início do período para exercício do Direito de Preferência no âmbito da 2ª emissão de cotas.
- » 10/09/2019 – Divulgação da aprovação da 2ª emissão de cotas do Fundo.
- » 28/06/2019 – Divulgação da finalização da permuta de ativos e celebração dos contratos definitivos.

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 soluções para substituição dos ativos do Fundo. Após grande esforço comercial, a Rio Bravo conseguiu encontrar condições comerciais que pudessem satisfazer tanto a Kroton, 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 Kroton, mediante contrato de locação por encomenda, na modalidade *sale and leaseback*.

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 29 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 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 dispostas.