

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL (RBEDI I)



RELATÓRIO GERENCIAL | JANEIRO/2020

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Patrimônio líquido/cota (R\$)	Yield anualizado ¹
84.466	0,0%	1.787.281	149,71	6,7%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m² (R\$) ²	P/VP
179,90	321,5	622,5	3.572	1,2

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de janeiro/2020, o resultado foi de R\$ 0,71/cota e a distribuição de rendimento foi de R\$ 1,00/cota, conforme linearizado pela gestão. O resultado foi menor frente à distribuição pois as receitas de locação dos ativos adquiridos em dezembro recebidas em janeiro foram pró-rata ao período devido ao Fundo. Contudo, este efeito deverá ser dissipado no semestre e a distribuição seguirá linearizada em R\$ 1,00/cota neste período.

No dia 12 de fevereiro de 2020, a Cogna Educação S.A. (atual denominação da Kroton S.A.) divulgou um fato relevante a mercado informando a captação de R\$ 2,6 bilhões, através de uma oferta iCVM 476. Com os novos recursos, é possível que o endividamento da companhia seja reduzido de 3x o EBITDA para 2x o EBITDA, o que reduz sensivelmente o risco de crédito da empresa. Na visão da gestora, isto ajuda a validar os bons fundamentos do fluxo de caixa previsto para o Fundo nos próximos anos.

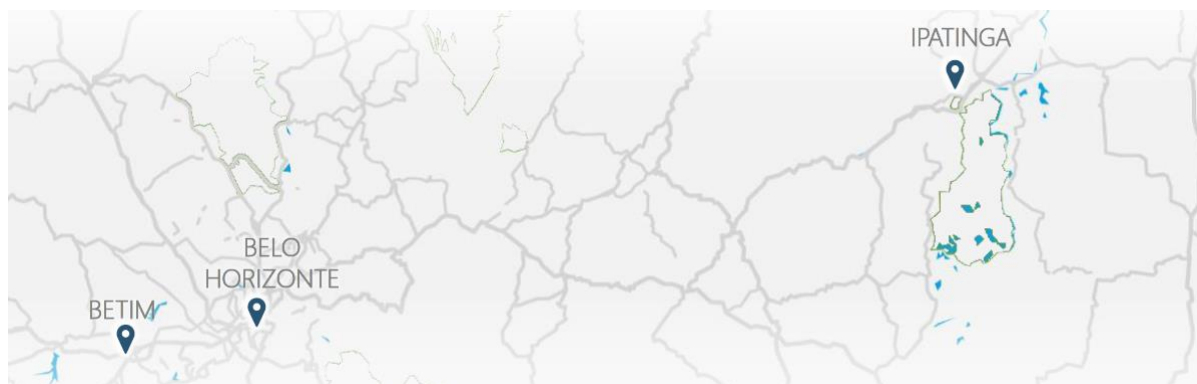
¹Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

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

2ª EMISSÃO DE COTAS

No mês de dezembro, o Fundo concluiu a captação da 2ª Emissão de Cotas do Fundo no montante total de R\$ 158.642.275,11, equivalente a 1.034.781 novas cotas, emitidas ao preço de R\$ 153,31/cota. Os recursos provenientes da captação foram utilizados para a aquisição de 3 Imóveis localizados no estado de Minas Gerais com contratos de locação na modalidade “Sale-Lease-Back” (“SLB”) com a Cogna Educação S.A.

Os Imóveis adicionam ao Fundo 44,5 mil m² de ABL e estão localizados na área de influência de duas importantes regiões metropolitanas do estado de Minas Gerais, a região metropolitana de Belo Horizonte e a região do Vale do Aço, nas cidades de Belo Horizonte, Betim e Ipatinga.



As 3 universidades operam sob a bandeira Pitágoras e atendem, somadas, mais de 12 mil alunos, com oferta de 109 cursos. O volume total da transação é de R\$ 150,5 milhões.

LOCALIZAÇÃO	CAP RATE	CONTRATO	VALOR DA AQUISIÇÃO	ABL
Belo Horizonte/MG	8,0%	Atípico – 10 anos	R\$ 30,8 milhões	5,9 mil m ²
Betim/MG	8,8%	Atípico – 10 anos	R\$ 97,0 milhões	24,5 mil m ²
Ipatinga/MG	10,0%	Atípico – 12 anos	R\$ 22,7 milhões	14,1 mil m ²

Os ativos estão estrategicamente localizados em importantes regiões metropolitanas, próximos a vias principais e com boa acessibilidade de transporte público. Ao todo, essas regiões possuem mais de 5 milhões de pessoas incluindo as cidades em que se localizam os ativos e os município adjacentes sob sua influência econômica. A locatária é uma das maiores empresas de educação do mundo, com mais de 2,5 milhões de estudantes divididos entre a educação básica e o ensino superior, e está presente em todas as regiões do país. Os principais cursos ofertados nas unidades são da área da saúde, engenharia e direito, produtos mais sofisticados e de *ticket* mais alto nos cursos presenciais, o que a gestão acredita que não deve concorrer diretamente com o ensino a distância.

A aquisição é aderente à estratégia do Fundo de ampliar sua presença em regiões metropolitanas, ganhar mais exposição à região sudeste, com locatários com bom risco de crédito e baixo risco de inadimplência, e imóveis com preços em linha com o praticado no mercado. Com a aquisição, o Fundo amplia sua diversificação geográfica, com presença em 3 regiões do país, e mantém o longo prazo e atipicidade dos contratos, cujos vencimentos se estendem a 2029 e 2031, diversificando riscos e trazendo mais segurança aos investimentos do Fundo.

OUTROS ASSUNTOS

No balancete de janeiro/2020, disponível no site da Rio Bravo, o Fundo reportou um passivo referente à permuta e aquisição de ativos no valor de R\$ 7,5 milhões. Este valor é referente a (i) impostos a serem pagos pelas transações; e (ii) retenção de valores da Cogna 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 à Cogna 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 Cogna regularize completamente os imóveis para receber parte relevante dos recursos.

RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 1.324.622	R\$ 1.324.622	R\$ 1.324.622
Receita Financeira	R\$ 73.235	R\$ 73.235	R\$ 73.235
Despesas	-R\$ 133.977	-R\$ 133.977	-R\$ 133.977
Resultado	R\$ 1.263.880	R\$ 1.263.880	R\$ 1.263.880
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.787.281	R\$ 1.787.281	R\$ 1.787.281
Resultado por cota	R\$ 0,71	R\$ 0,71	R\$ 0,71
Rendimento por cota	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 1,00
Resultado Acumulado ⁶	-R\$ 0,29	-R\$ 0,29	-R\$ 0,29
Proporção Distribuída	141%	141%	141%

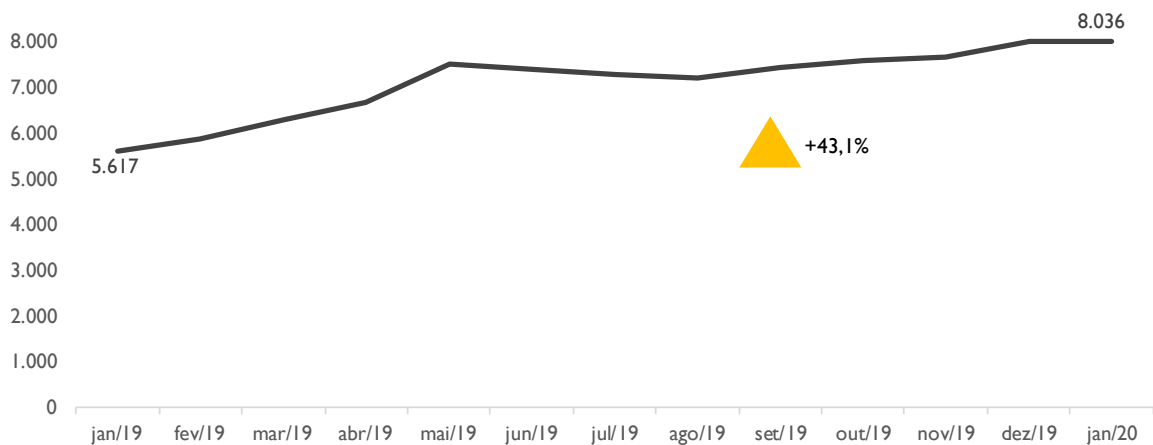
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

⁶ 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

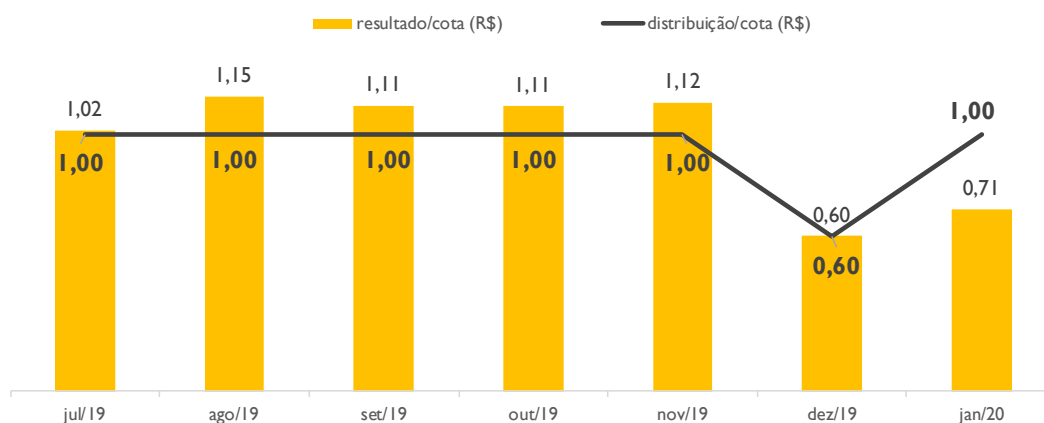
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	1,00											
2019	1,22	1,24	1,24	1,24	1,24	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,60
Δ	-18,0%											

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\$ 1.787.281	R\$ 1.787.281	R\$ 11.107.050
<i>Yield on cost</i>	0,5%	0,5%	7,8%

Distribuição no semestre (R\$/cota)



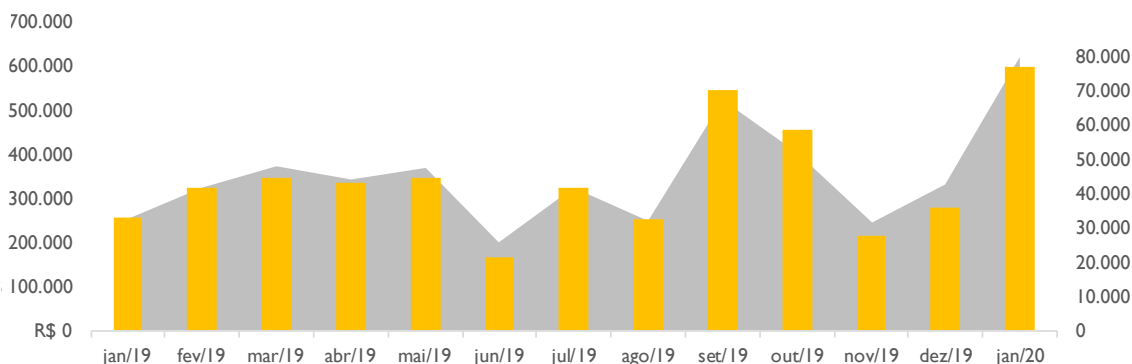
A distribuição de rendimentos aqui exposta não contempla os valores de distribuição anunciados no final de 2019 para os Recibos de Cotas adquiridos em direito de preferência, exercício de sobras e Oferta.

RBED11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 13.695.044	R\$ 13.695.044	R\$ 90.414.811
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 622.502	R\$ 622.502	R\$ 363.112
Giro (% de cotas negociadas)	4,31%	4,31%	63,06%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	jan/20	dez/19	jan/19
Valor da Cota	R\$ 179,90	R\$ 184,87	R\$ 162,00
Quantidade de Cotas	1.787.281	1.787.281	752.500
Valor de Mercado	R\$ 321.531.852	R\$ 330.414.638	R\$ 121.905.000

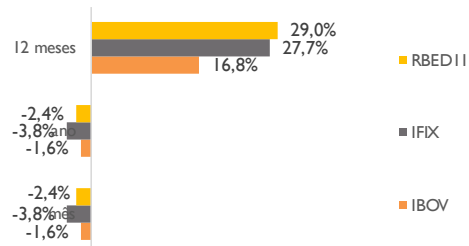
LIQUIDEZ

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de dezembro aumentou 133,0% frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês cresceu 146,9% frente ao mesmo mês de 2019. O valor de mercado do Fundo teve aumento de 163,8% em 12 meses.

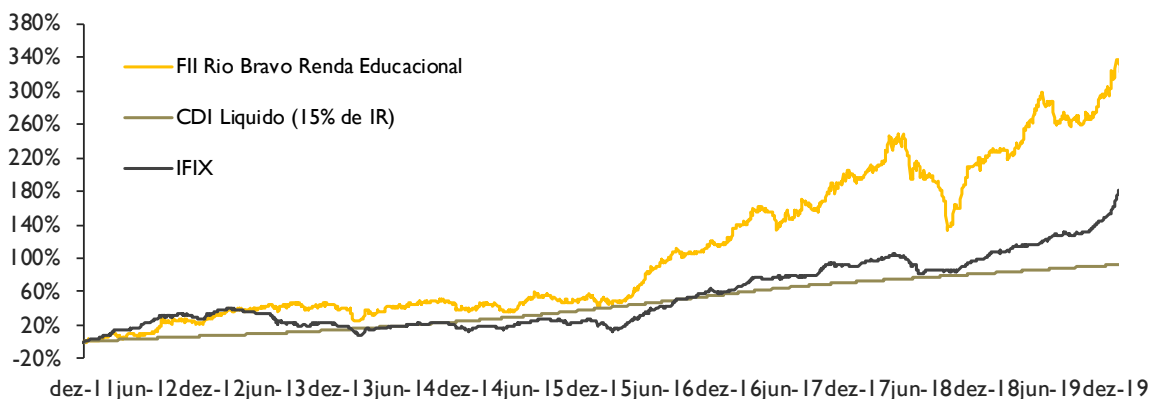


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

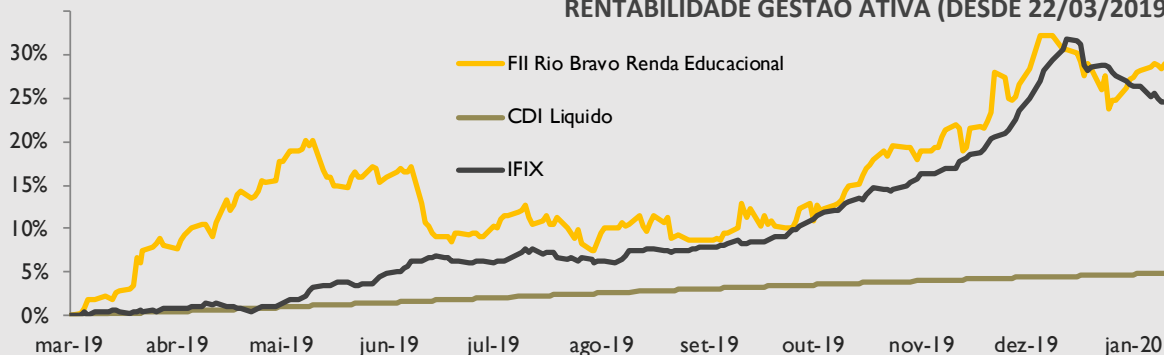
Desempenho da cota ¹⁰	mês	ano	12 meses	desde o início	gestão ativa
IFIX	-3,8%	-3,8%	27,7%	166,5%	24,5%
IBOV	-1,6%	-1,6%	16,8%	100,8%	21,4%
CDI líquido de IR (15%)	0,3%	0,3%	4,9%	92,7%	4,9%
RBED11	-2,4%	-2,4%	29,0%	327,7%	29,0%



¹⁰ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (DESDE 22/03/2019)

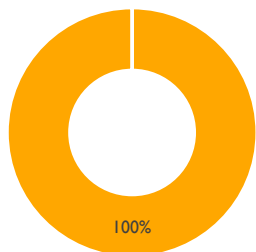


PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 5 ativos educacionais localizados nas cidades de São Luís (MA), Cuiabá (MT), Belo Horizonte, Betim e Ipatinga (MG). Dos 84.466,03 m² 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 Cogna, com contratos atípicos com duração entre 10 e 12 anos.

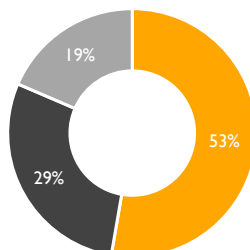
Tipo dos contratos

■ Atípico



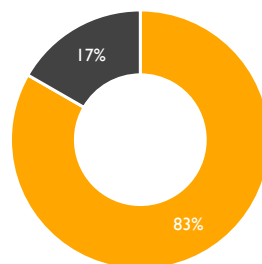
Localização por ABL

■ Minas Gerais ■ Maranhão ■ Mato Grosso



Vencimento dos contratos

■ 2029 ■ 2031



MARANHÃO

✓ CAMPUS PITÁGORAS



Faculdade Pitágoras (Graduação e Pós Graduação)

- » Principal Campus da Cogna 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%

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 m²

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 m²

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 m²

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 ²
Cuiabá/MT		Atípico – 10 anos	15,7 mil m ²
Belo Horizonte/MG		Atípico – 10 anos	5,9 mil m ²
Betim/MG		Atípico – 10 anos	24,5 mil m ²
Ipatinga/MG		Atípico – 12 anos	14,1 mil m ²

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • 267.566.487,58

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

QUANTIDADE DE COTAS • 1.787.281

ESCRITURADOR DAS COTAS • Itaú Securities Services

NÚMERO DE COTISTAS • 8.036

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

- » 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.
- » 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 a Cogna para aquisição de três ativos imobiliários localizados em Minas Gerais pelo valor de R\$ 150,5 milhões.
- » 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 consequentemente 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 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.