

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

# RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL (RBEDI I)



## RELATÓRIO GERENCIAL | MARÇO/2020

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Patrimônio líquido/cota (R\$)	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>84.466</b>	<b>0,0%</b>	<b>1.787.281</b>	<b>149,70</b>	<b>8,1%</b>
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m² (R\$) <sup>2</sup>	P/VP
<b>147,99</b>	<b>264,5</b>	<b>797,6</b>	<b>2.978</b>	<b>1,0</b>

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de março/2020, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,89/cota e a distribuição de rendimento, R\$ 1,00/cota, conforme linearizado pela gestão. O resultado ficou sensivelmente abaixo do patamar de resultado recorrente por conta de despesas extraordinárias referentes a pagamentos de taxas de administração e gestão de períodos anteriores. Ademais, as despesas administrativas estão dentro do orçamento e da média dos últimos meses. A gestão reforça que o nível de distribuição atual é sustentável e está em linha com o resultado operacional recorrente do fundo de R\$ 1,00/cota.

Tendo em vista o atual cenário de instabilidade e incertezas no mercado local e global, bem como o grande impacto para a população e as empresas nas ações de contenção do COVID-19, a Rio Bravo esclarece que (i) os contratos de locação do Fundo possuem solidez e segurança jurídica, cuja multa rescisória equivale a todo o fluxo de locação desde a rescisão até os seus vencimentos que ocorrem entre 2029 e 2031; (ii) possui ativos operacionais e importantes para a Cogna, que deverão continuar a performar após a crise; e (iii) a companhia possui sólida situação financeira após conclusão de oferta primária realizada neste ano. Portanto, a Rio Bravo acredita que o Fundo deverá continuar a distribuir rendimentos constantes aos seus investidores.

<sup>1</sup>Yield 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).

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

## SITUAÇÃO ATUAL DO FUNDO

A Rio Bravo assumiu a gestão do FII Aesapar (antiga denominação do Fundo) em dezembro de 2017. Naquele momento, o regulamento do Fundo só permitia, dentro de sua política de investimentos, a aquisição de dois terrenos, em Campinas e Cuiabá, para posterior construção de duas faculdades, cuja inviabilidade econômica e legal já havia sido comunicada para os investidores. Através de um grande esforço realizado pela Rio Bravo, que trabalhou ativamente com os investidores para alterar o regulamento do Fundo, foi possível permutar os terrenos do Fundo por duas faculdades prontas, locadas e performadas, em Cuiabá e São Luis, que são de extrema importância para a locadora, a Cogna Educação S.A., nova denominação da Kroton S.A.. Com esta transação, o Fundo garantiu sua sustentabilidade de longo prazo com um inquilino de excelente qualidade em ativos extremamente importantes para a operação.

Em dezembro de 2019, o Fundo realizou a 2ª Emissão de Cotas, o que possibilitou a aquisição de mais três ativos para o portfólio, em Belo Horizonte, Betim e Ipatinga. As três universidades operam sob a bandeira Pitágoras e atendem, somadas, mais de 12 mil alunos, com oferta de 109 cursos. O volume total da transação foi de R\$ 150,5 milhões, conforme quadro-resumo da operação:

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

Com esta estratégia de investimento, foi possível que o Fundo construísse um portfólio com cinco ativos localizados em três regiões do país – sudeste, nordeste e centro-oeste, todos com contratos firmados no modelo atípico com a Cogna ou suas subsidiárias. Os contratos atípicos têm prazo de vencimento entre 2029 e 2031 e não podem ser rescindidos sem pagamento integral de todo o fluxo de locação. Estes elementos oferecem aos cotistas diversificação geográfica, contratos seguros e rentabilidade atrativa.

## SOBRE A LOCATÁRIA

A Cogna, empresa de capital aberto e uma das maiores empresas de educação privada do mundo, está presente em todas as regiões do país e atua com diversas marcas, de educação básica à graduação e educação continuada, tanto no ensino presencial quanto ensino à distância, com soluções B2B e B2C, e atualmente representa 100% da receita imobiliária do Fundo. De acordo com informações do RI da empresa, foi registrado em 2019 um EBITDA de R\$ 2,6 bilhões e uma margem EBITDA de 36,3%. Ainda que o *ticket* médio, quantidade de alunos e margem EBITDA da companhia tenham encolhido nos últimos anos, devido à redução da participação FIES do ensino superior privado, a empresa continua com uma sólida geração de caixa e grande participação de mercado nas praças onde atua. A relação “Dívida Líquida/EBITDA”, foi reduzida para 1,9x com o follow on realizado em fevereiro deste ano, patamar que a Rio Bravo considera confortável para cumprimento das obrigações da companhia.

## OUTROS ASSUNTOS

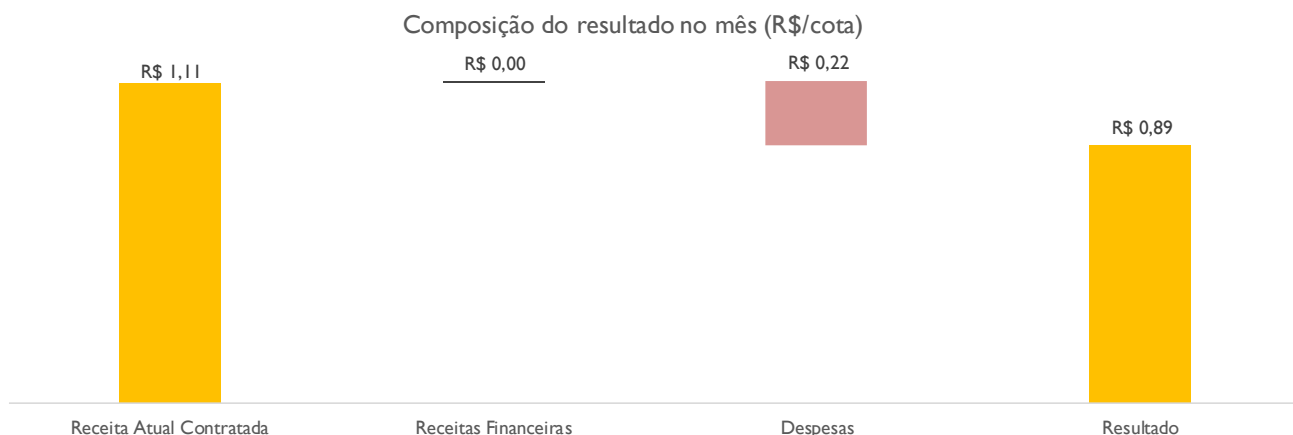
No balancete de março/2020, disponível no site da Rio Bravo, o Fundo reportou um passivo referente à permuta e aquisição de ativos no valor de R\$ 7,5 milhões. Este valor é referente a (i) impostos a serem pagos pelas transações; e (ii) retenção de valores da Cogna em decorrência da regularização completa 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

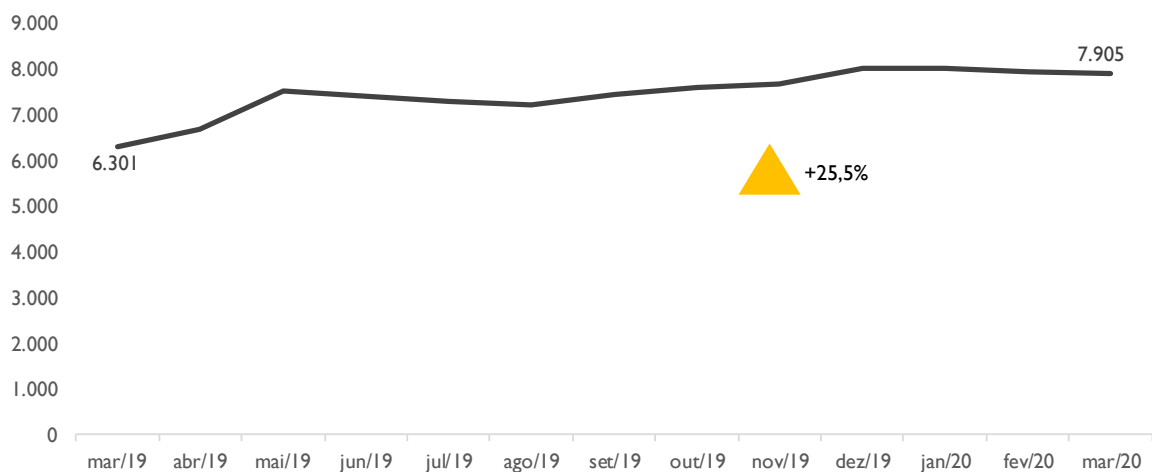
	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 1.985.312	R\$ 5.295.247	R\$ 5.295.247
Receita Financeira	R\$ 3.714	R\$ 113.030	R\$ 113.030
Despesas	-R\$ 393.413	-R\$ 620.957	-R\$ 620.957
Resultado	R\$ 1.595.613	R\$ 4.787.319	R\$ 4.787.319
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.787.281	R\$ 5.361.843	R\$ 5.361.843
Resultado por cota	R\$ 0,89	R\$ 2,68	R\$ 2,68
Rendimento por cota	R\$ 1,00	R\$ 3,00	R\$ 3,00
Resultado Acumulado <sup>3</sup>	-R\$ 0,11	-R\$ 0,32	-R\$ 0,32
Proporção Distribuída	112%	112%	112%

**Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.**

<sup>3</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.



## NÚMERO DE COTISTAS



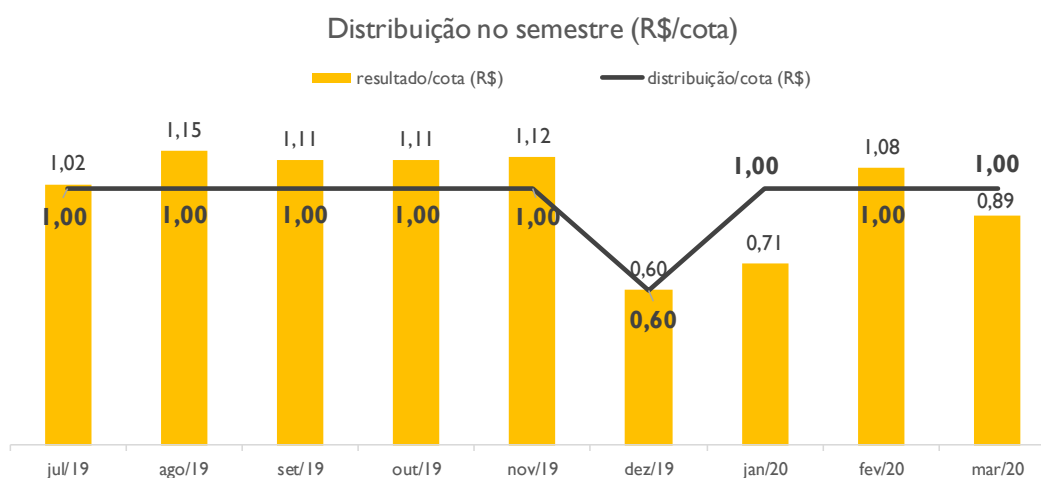
## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	1,00	1,00	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
$\Delta$	-18,0%	-19,4%	-19,4%									

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\$ 5.361.843	R\$ 12.815.412
<i>Yield on cost</i>	0,6%	1,6%	7,4%



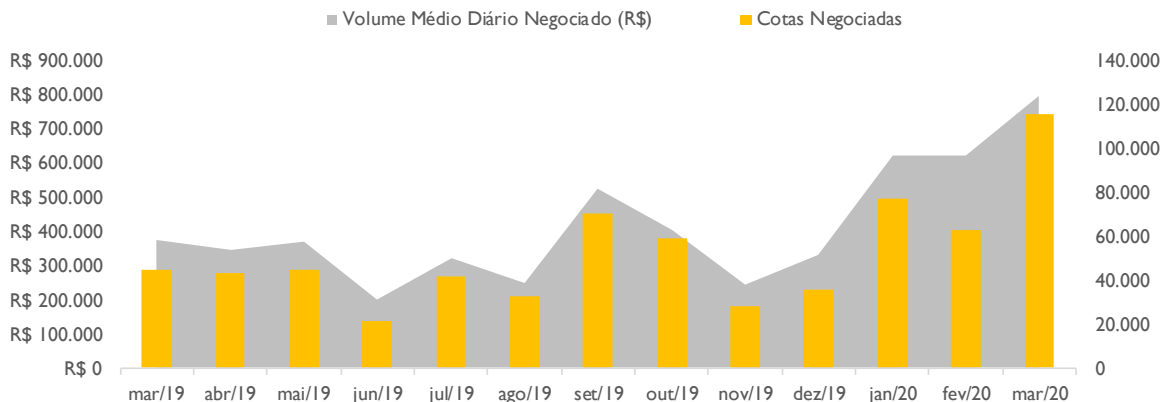
A distribuição de rendimentos aqui exposta não contempla os valores de distribuição anunciados no final de 2019 para os Recibos de Cotas adquiridos em direito de preferência, exercício de sobras e Oferta.

## RBED11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 17.546.663	R\$ 42.412.718	R\$ 105.489.548
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 797.576	R\$ 684.076	R\$ 421.958
Giro (% de cotas negociadas)	6,47%	14,28%	61,56%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	mar/20	dez/19	mar/19
Valor da Cota	R\$ 147,99	R\$ 184,87	R\$ 162,55
Quantidade de Cotas	1.787.281	1.787.281	752.500
Valor de Mercado	R\$ 264.499.715	R\$ 330.414.638	R\$ 122.318.875

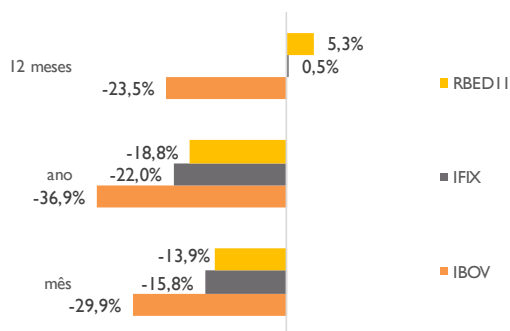
**LIQUIDEZ**

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de março aumentou 158,4% frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês cresceu 113,1% frente ao mesmo mês de 2019. O valor de mercado do Fundo teve aumento de 116,2% em 12 meses.

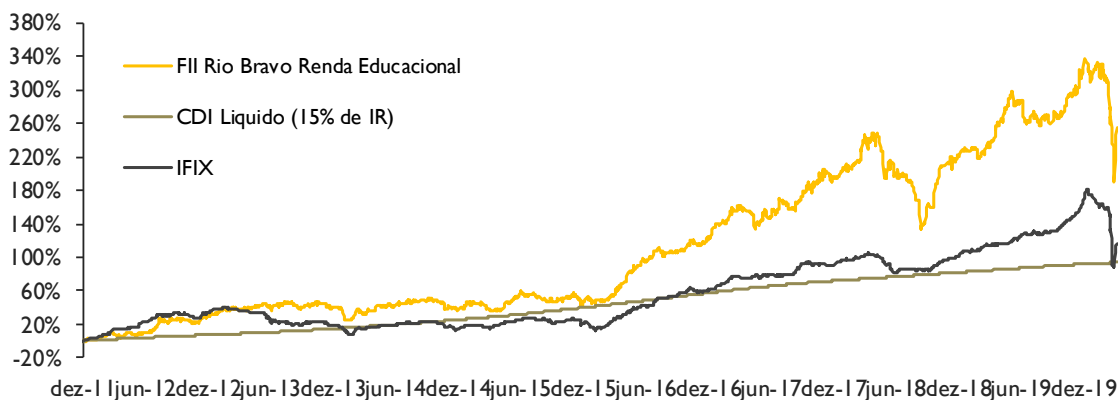


**DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO**

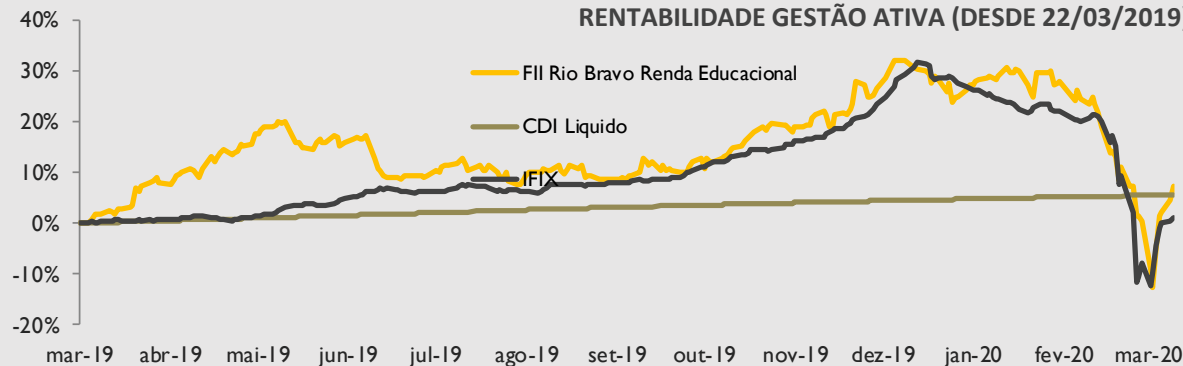
Desempenho da cota <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início	gestão ativa
IFIX	-15,8%	-22,0%	0,5%	116,0%	0,9%
IBOV	-29,9%	-36,9%	-23,5%	28,9%	-22,1%
CDI líquido de IR (15%)	0,3%	0,9%	4,6%	93,9%	5,6%
<b>RBED11</b>	<b>-13,9%</b>	<b>-18,8%</b>	<b>5,3%</b>	<b>255,9%</b>	<b>7,3%</b>



<sup>4</sup> Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



**RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (DESDE 22/03/2019)**

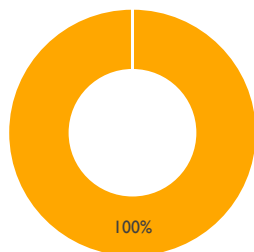


## PATRIMÔNIO DO FUNDO

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 m<sup>2</sup> 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.

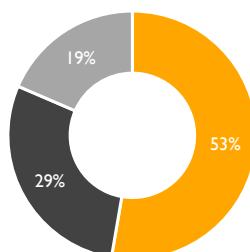
### Tipo dos contratos

■ Atípico



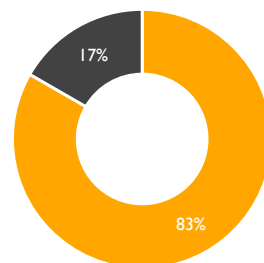
### Localização por ABL

■ 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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

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

## INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

**PERFIL DE GESTÃO** • Ativa

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • 267.562.905,02

**ADMINISTRADOR E GESTOR** • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

**QUANTIDADE DE COTAS** • 1.787.281

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Itaú Securities Services

**NÚMERO DE COTISTAS** • 7.905

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

### OUVIDORIA

|| 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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.