

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

# RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL (RBEDI I)



## RELATÓRIO GERENCIAL | MAIO/2020

| ABL (m <sup>2</sup> )   | Vacância                       | Número de cotas                         | Yield anualizado <sup>1</sup>                     |
|-------------------------|--------------------------------|---|---|
| <b>84.466</b>           | <b>0,0%</b>                    | <b>1.787.281</b>                        | <b>7,8%</b>                                       |
| Fechamento no mês (R\$) | Valor de mercado (R\$ milhões) | Volume médio diário negociado (R\$ mil) | Valor negociado/m <sup>2</sup> (R\$) <sup>2</sup> |
| <b>154,00</b>           | <b>275,2</b>                   | <b>580,0</b>                            | <b>3.100</b>                                      |

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de maio/2020, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,73/cota e a distribuição, de R\$ 1,00/cota, devido à linearização de rendimentos realizada pela gestora. O resultado no mês leva em consideração que uma parcela dos aluguéis fora paga antecipadamente no mês de abril, o que impactou o resultado do fundo em R\$ 0,28/cota. A linearização da distribuição é definida pela gestão tendo em vista o fluxo de caixa do semestre como um todo, para expurgar efeitos esporádicos em resultados de meses específicos, a fim de promover mais previsibilidade na renda gerada ao investidor.

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/m<sup>2</sup> considera valor de mercado do fechamento do período, excluídas as disponibilidades do período anterior, 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 1T20 divulgados pelo RI da empresa, foi registrado, no acumulado dos últimos 12 meses, um EBITDA de R\$ 2,176 bilhões, com margem EBITDA de 31,0% no trimestre. 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 com o *follow on* realizado em fevereiro deste ano e fechou o 1T20 em 2,45x, patamar que a Rio Bravo considera confortável para cumprimento das obrigações da companhia.

## OUTROS ASSUNTOS

No balancete de abril/2020, 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.

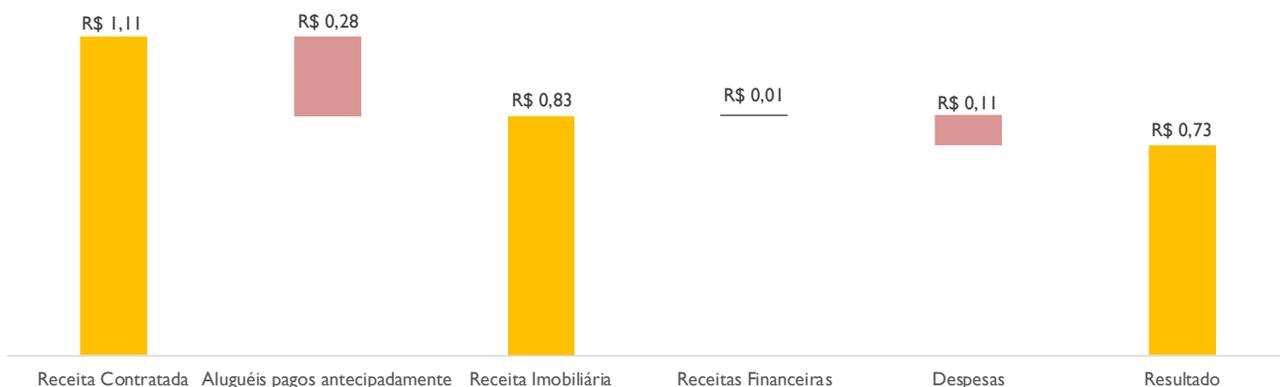
## RESULTADO DO FUNDO

|                                  | mês           | acumulado no 1º semestre | acumulado no ano |
|----------------------------------|---------------|--------------------------|------------------|
| Receita Imobiliária              | R\$ 1.481.714 | R\$ 9.265.872            | R\$ 9.265.872    |
| Receita Financeira               | R\$ 15.397    | R\$ 138.083              | R\$ 138.083      |
| Despesas                         | -R\$ 191.525  | -R\$ 987.255             | -R\$ 987.255     |
| Resultado                        | R\$ 1.305.586 | R\$ 8.416.699            | R\$ 8.416.699    |
| Rendimentos distribuídos         | R\$ 1.787.281 | R\$ 8.936.405            | R\$ 8.936.405    |
| Resultado por cota               | R\$ 0,73      | R\$ 4,71                 | R\$ 4,71         |
| Rendimento por cota              | R\$ 1,00      | R\$ 5,00                 | R\$ 5,00         |
| Resultado Acumulado <sup>3</sup> | -R\$ 0,27     | -R\$ 0,29                | -R\$ 0,29        |
| Proporção Distribuída            | 137%          | 106%                     | 106%             |

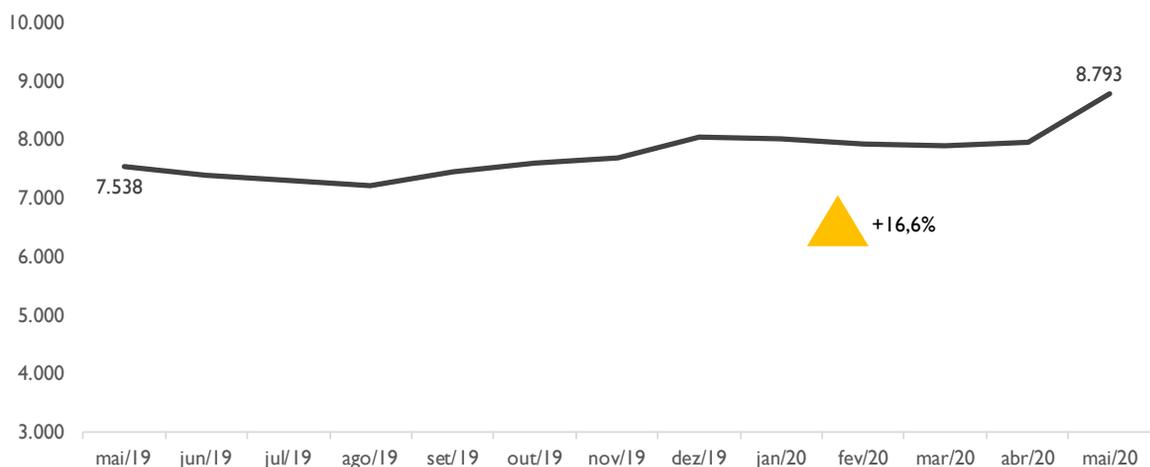
**Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.**

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

Composição do resultado no mês (R\$/cota)



## NÚMERO DE COTISTAS



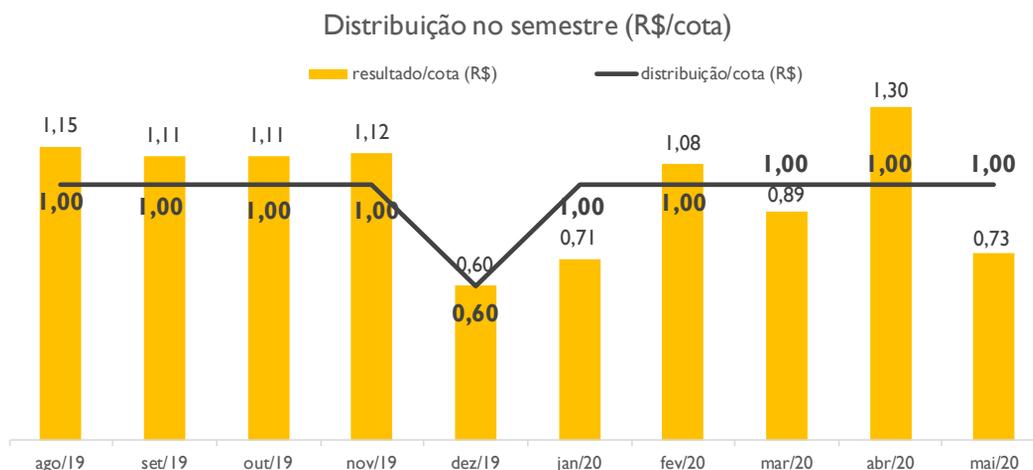
## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

| ANO      | JAN    | FEV    | MAR    | ABR    | MAI    | JUN  | JUL  | AGO  | SET  | OUT  | NOV  | DEZ  |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2020     | 1,00   | 1,00   | 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% | -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\$ 8.936.405 | R\$ 14.523.774 |
| <i>Yield on cost</i>     | 0,7%          | 2,7%          | 6,1%           |



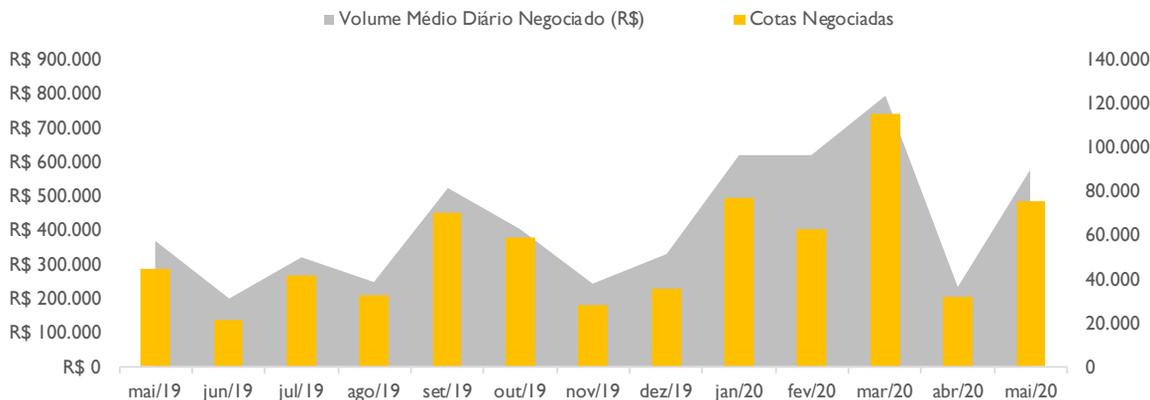
A distribuição de rendimentos aqui exposta não contempla os valores de distribuição anunciados no final de 2019 para os Recibos de Cotas adquiridos em direito de preferência, exercício de sobras e Oferta.

## RBED11 NA B3

|                               | mês             | YTD             | 12 meses        |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Volume Negociado              | R\$ 11.599.649  | R\$ 58.690.242  | R\$ 106.357.308 |
| Volume Médio Diário Negociado | R\$ 579.982     | R\$ 575.395     | R\$ 430.596     |
| Giro (% de cotas negociadas)  | 4,23%           | 20,29%          | 55,84%          |
| Presença em Pregões           | 100%            | 100%            | 100%            |
|                               | mai/20          | dez/19          | mai/19          |
| Valor da Cota                 | R\$ 154,00      | R\$ 184,87      | R\$ 188,85      |
| Quantidade de Cotas           | 1.787.281       | 1.787.281       | 752.500         |
| Valor de Mercado              | R\$ 275.241.274 | R\$ 330.414.638 | R\$ 142.109.625 |

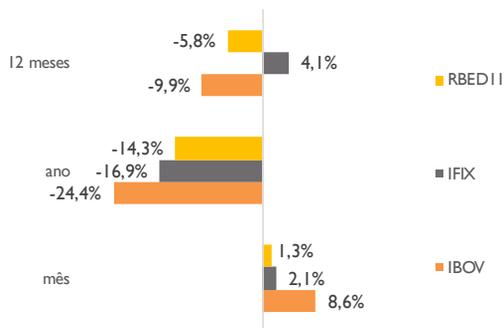
**LIQUIDEZ**

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de maio teve aumento de 68,4% frente ao mesmo mês do ano anterior, e o volume médio diário negociado no mês teve acréscimo de 56,5% no mesmo período. O valor de mercado do Fundo teve aumento de 107,8% em 12 meses.

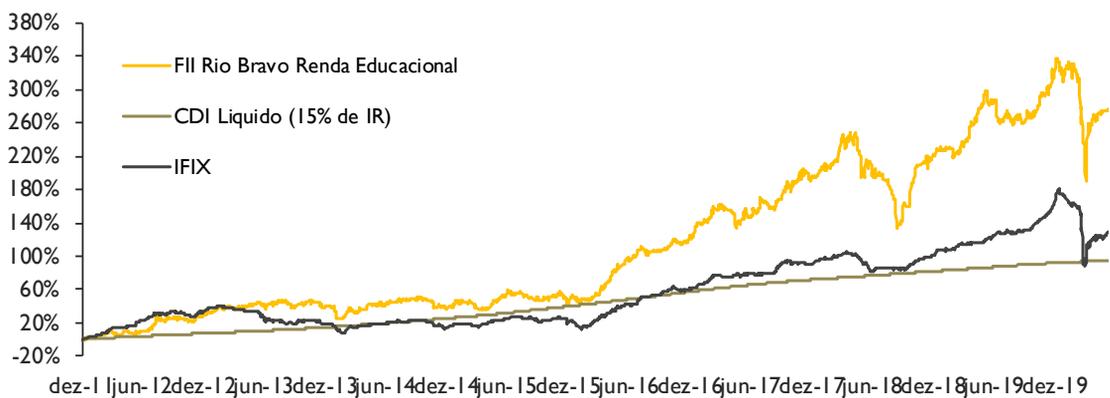


**DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO**

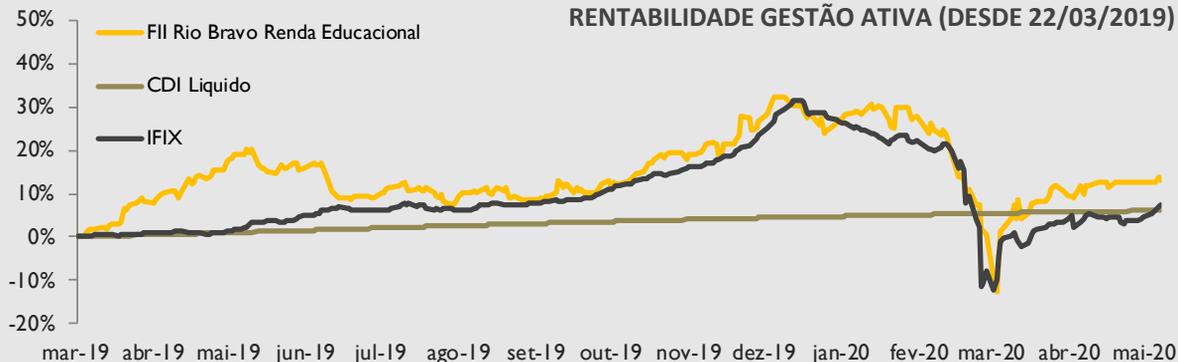
| Desempenho da cota <sup>4</sup> | mês         | ano           | 12 meses     | desde o início | gestão ativa |
|---------------------------------|-------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
| IFIX                            | 2,1%        | -16,9%        | 4,1%         | 130,2%         | 7,5%         |
| IBOV                            | 8,6%        | -24,4%        | -9,9%        | 54,3%          | -6,8%        |
| CDI líquido de IR (15%)         | 0,2%        | 1,3%          | 4,1%         | 94,8%          | 6,1%         |
| <b>RBED11</b>                   | <b>1,3%</b> | <b>-14,3%</b> | <b>-5,8%</b> | <b>275,3%</b>  | <b>13,2%</b> |



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



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

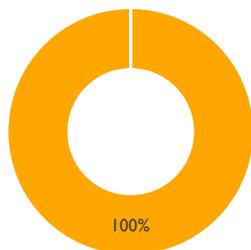


## PATRIMÔNIO DO FUNDO

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.

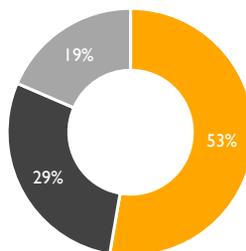
### Tipo dos contratos

■ Atípico



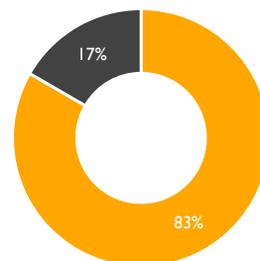
### Localização por ABL

■ 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<br>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** • 267.600.680,22 (ref. abril)

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

**QUANTIDADE DE COTAS** • 1.787.281

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Itaú Securities Services

**NÚMERO DE COTISTAS** • 8.793

**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.