



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

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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, tais Contratos de Locação e seus respectivos aditivos encontram-se em plena vigência, possuindo prazo de duração de 180 (cento e oitenta) meses, com término em 2026, de característica atípica contados a partir da data da lavratura entre as partes da escritura pública de aquisição dos Imóveis. Com a incorporação das ações da AESAPAR, em 2014, a KROTON passou a ser a detentora indireta de todas as unidades educacionais administradas pelo Grupo Anhanguera. Em virtude desse fato, segundo informado pela KROTON, e dentro do processo de integração dos dois grupos, está em curso a reavaliação de sua estratégia imobiliária em cada uma das praças em que atua, desta forma, já foi informado pela KROTON que não haverá 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 como vem de fato, ocorrendo.

Diante desse 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 Luis/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.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No dia 18 de abril de 2019, divulgamos via Fato Relevante o aditivo ao Memorando de Entendimentos ("MOU") com o objetivo de prorrogá-lo por mais 90 (noventa) dias, contados a partir de 17 de abril de 2019. Os contratos de locação das faculdades incluídas na permuta de Ativos com a Kroton serão prorrogados na mesma quantidade de dias em que a assinatura dos Contratos Definitivos for postergada.

A distribuição de rendimentos do Fundo se manteve em R\$ 1,24/cota, e, após a permuta, deverá ser reduzida para R\$ 1,04 por cota. Esses valores representam um *Dividend Yield* de, respectivamente, 8,5% e 7,14% com base na cota do fechamento de abril de 2019.

A Rio Bravo está realizando a prospecção de novos ativos educacionais para aquisição via Fundo Renda Educacional, com intuito de diversificar riscos geográficos e de locatários e aumentar a rentabilidade do Fundo no longo prazo.

Ainda no mês de abril, foi realizada a troca do *ticker* de Fundo, de forma a adequá-lo à nova denominação do Fundo aprovada na consulta formalizada nº 01/2019. Portanto, a partir do dia 02/05/2019, o *ticker* passou de AEFI11 para RBED11.

DADOS DO FUNDO

	abr/19	dez/18	abr/18
Valor da Cota	R\$ 174,90	R\$ 159,00	R\$ 182,60
Quantidade de Cotas	752.498	752.502	752.500
Valor de Mercado	R\$ 131.611.900	R\$ 119.647.818	R\$ 137.406.500
Volume Negociado	R\$ 7.254.610	R\$ 26.192.182	R\$ 62.322.802
Giro (%de cotas negociadas)	5,76%	21,63%	54,30%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 798.165	R\$ 3.308.269	R\$ 9.800.064
Receita Financeira	R\$ 181.233	R\$ 729.296	R\$ 2.331.146
Despesas	-R\$ 89.515	-R\$ 250.283	-R\$ 690.213
Resultado	R\$ 889.884	R\$ 3.787.282	R\$ 11.440.997
Resultado por cota	R\$ 1,18	R\$ 5,03	R\$ 15,20
Rendimento por cota ¹	R\$ 1,24	R\$ 4,94	R\$ 14,70
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,06	R\$ 0,09	R\$ 0,50

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								
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%	N/A							

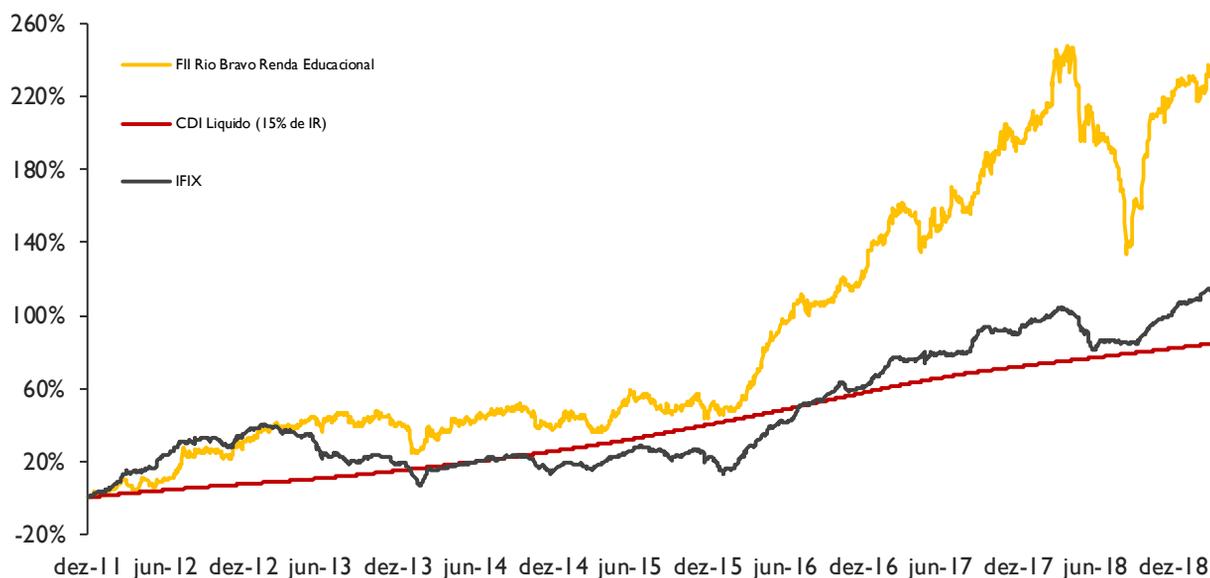
³ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

RENTABILIDADE

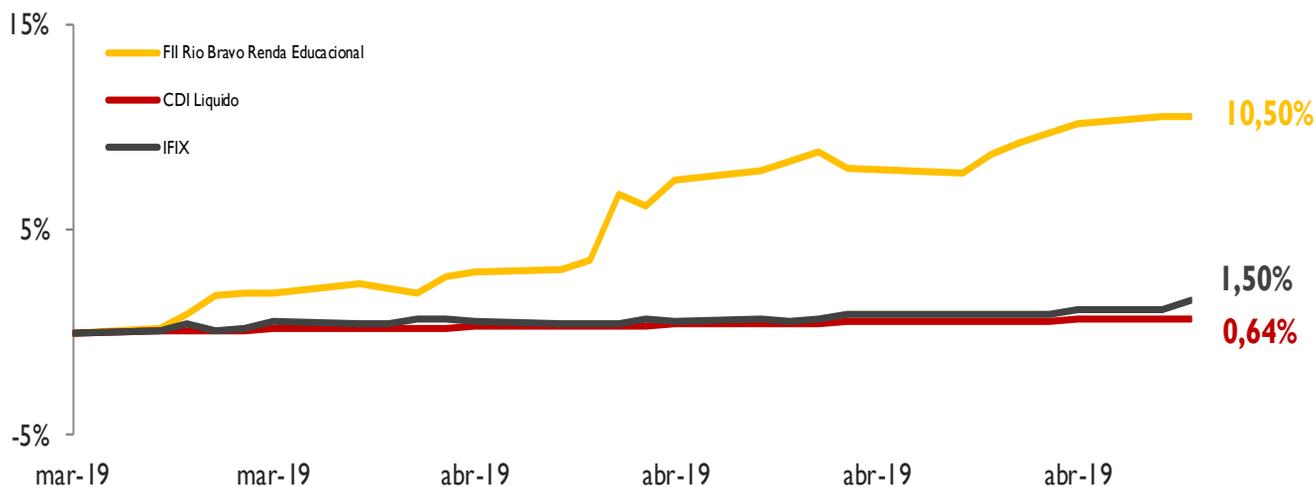
rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Educacional	8,42%	13,45%	5,40%	266,47%
IFIX	1,03%	6,67%	7,32%	117,27%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Aespar	0,76%	3,11%	8,05%	93,23%
CDI líquido (15% de IR)	0,44%	1,75%	5,39%	85,51%

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.



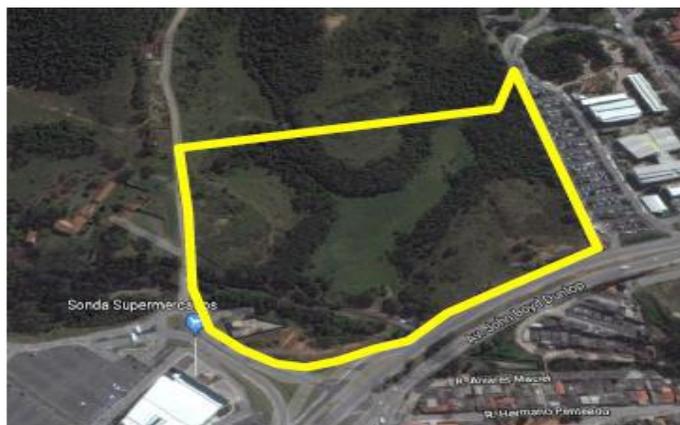
RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (DESDE 22/03/2019)



PATRIMÔNIO DO FUNDO

O FII é proprietário de dois terrenos :

Campinas, SP



Fonte:CBRE

Centro Educacional

Localização: Avenida Jhon Boyd Dunlop, s/nº - Ipasurama

Área do Terreno: 96.435m²

Participação: 100%

Cuiabá, MT



Fonte:CBRE

Centro Educacional

Localização: Avenida Fernando Corrêda Costa, s/nº - Nossa Senhora Aparecida

Área do Terreno: 25.000m²

Participação: 100%

INFORMAÇÕES DO PRODUTO

Administrador e Gestor • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Auditor independente • Ernst & Young

Escrituradoras Cotas • Itaú Securities Services

Taxa de Administração e Gestão • 0,70% a.a. sobre o Valor de Mercado – Mín. Mensal de R\$ 15.000,00

Taxa de Performance • Não há

Prazo do Fundo • Indeterminado

Quantidade de Cotas • 752.500

Patrimônio Líquido (03/2019) • R\$ 114.154.637,37

Número de Cotistas (04/2019) • 6.701

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

RI@riobravo.com.br

OUVIDORIA

11 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br

OUTRAS INFORMAÇÕES

[PROSPECTO](#)

[REGULAMENTO](#)

[SITE DO FUNDO](#)

[CADASTRE-SE EM NOSSO MAILING IMOBILIÁRIO](#)

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.

