



## RELATÓRIO GERENCIAL | NOVEMBRO/2020

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>84.466</b>	<b>0,0%</b>	<b>1.787.281</b>	<b>7,7%</b>
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m² (R\$) <sup>2</sup>
<b>156,99</b>	<b>280,6</b>	<b>473,0</b>	<b>3.202</b>

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de novembro/2020, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,96/cota. A distribuição de rendimentos permanece em R\$ 1,01/cota, considerando os reajustes por inflação de parte dos imóveis, conforme comentado no relatório do mês passado. A linearização da distribuição em R\$ 1,01/cota é definida pela gestão tendo em vista o fluxo de caixa do semestre como um todo, a fim de promover mais previsibilidade na renda gerada ao investidor.

Na Carta de Estratégias de setembro da Rio Bravo falamos um pouco sobre a importância dos ativos educacionais. Para acessar o documento, [clique aqui](#).

<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 do período de setembro, dividido pelo ABL.



## AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

Em 29 de outubro de 2020, o Fundo assinou um Compromisso de Compra e Venda (CCV) para aquisição de um ativo localizado no município de Santo André, estado de São Paulo. O Imóvel compreende área total construída de aproximadamente 7.000 m<sup>2</sup> e está em localização central, de grande fluxo de pessoas e bem servido por transporte coletivo. O contrato de locação vigente é atípico, na modalidade *Sale-Lease-Back*, firmado com instituição de ensino de primeira linha e tem prazo de vencimento em 2027. O valor de aquisição é de R\$ 46,0 milhões e o pagamento será realizado em parcela única concomitantemente à lavratura e outorga da escritura pública de compra e venda. O *cap rate* bruto estimado da aquisição será de 8,75% a.a.

O objetivo da aquisição é a diversificação de riscos e o crescimento do Fundo com ativos de qualidade seguindo os critérios:



- presença em regiões metropolitanas;
- baixo risco de inadimplência;
- ganhar mais exposição à região sudeste; e
- valores de terrenos e construção em linha com o praticado pelo mercado.

## EMIÇÃO DE COTAS

Para levantar os recursos necessários para a emissão, o Fundo divulgou ao mercado uma oferta pública ICVM 476 no valor de R\$ 50 milhões, recursos suficientes para finalizar a aquisição e arcar com os custos de transação, conforme resumo abaixo:

Preço de Emissão	R\$ 149,65
Custos Unitários de Distribuição	R\$ 4,41 (2,95%)
Preço de Emissão + Custos de Distribuição	R\$ 154,06
Estruturador e Coordenador	Rio Bravo Investimentos
Volume da Oferta	R\$ 50.000.010,45** ou 334.113 cotas
Volume Mínimo da Oferta*	R\$ 35.000.142,00** ou 233.880 cotas
Lote Adicional (20% da oferta)	R\$ 10.000.061,95** ou 66.823 cotas
Percentual de proporção para subscrição de cotas	18,69392669000%
Data-base para Direito de Preferência	16/11/2020

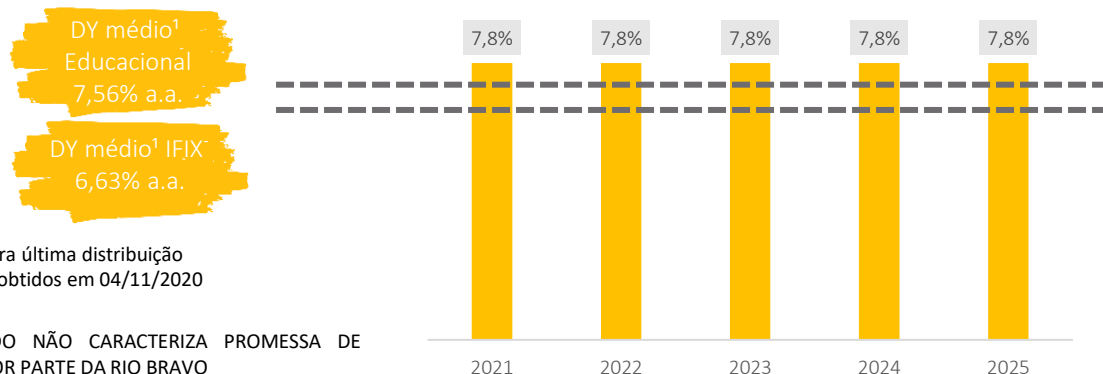
\*Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta até o final do prazo de colocação, a Oferta poderá ser cancelada, sendo que os valores já depositados serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador

\*\* Os valores não consideram o Custo Unitário de Distribuição

## DIVIDEND YIELD ESTIMADO

Após a emissão e a posterior aquisição do imóvel, a expectativa é da manutenção dos rendimentos em R\$ 1,01/cota, ou seja, um *dividend yield* de 7,8% a.a. sobre o preço de emissão.

Para acessar o material completo da Oferta Pública, [clique aqui](#).



<sup>1</sup> DY médio considera última distribuição anualizada. Dados obtidos em 04/11/2020

O PRESENTE ESTUDO NÃO CARACTERIZA PROMESSA DE RETORNO FUTURO POR PARTE DA RIO BRAVO

RESULTADO DO FUNDO

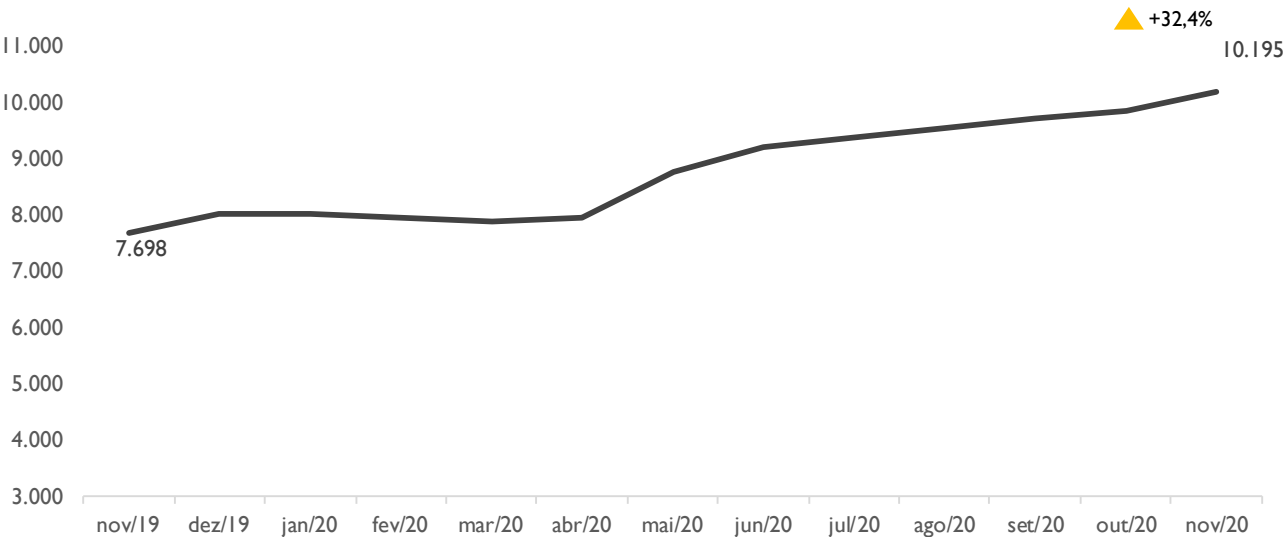
	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.004.164	R\$ 10.001.970	R\$ 21.253.194
Receita Financeira	R\$ 3.605	R\$ 70.384	R\$ 230.328
Despesas	-R\$ 286.418	-R\$ 1.142.356	-R\$ 2.381.979
Resultado	R\$ 1.721.351	R\$ 8.929.998	R\$ 19.101.543
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.805.154	R\$ 8.972.151	R\$ 19.695.837
Resultado por cota	R\$ 0,96	R\$ 5,00	R\$ 10,69
Rendimento por cota	R\$ 1,01	R\$ 5,02	R\$ 11,02
Resultado Acumulado <sup>3</sup>	-R\$ 0,05	-R\$ 0,02	-R\$ 0,33
Proporção Distribuída	105%	100%	103%

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	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	
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%	-19,4%	-19,4%	-19,4%	-19,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	

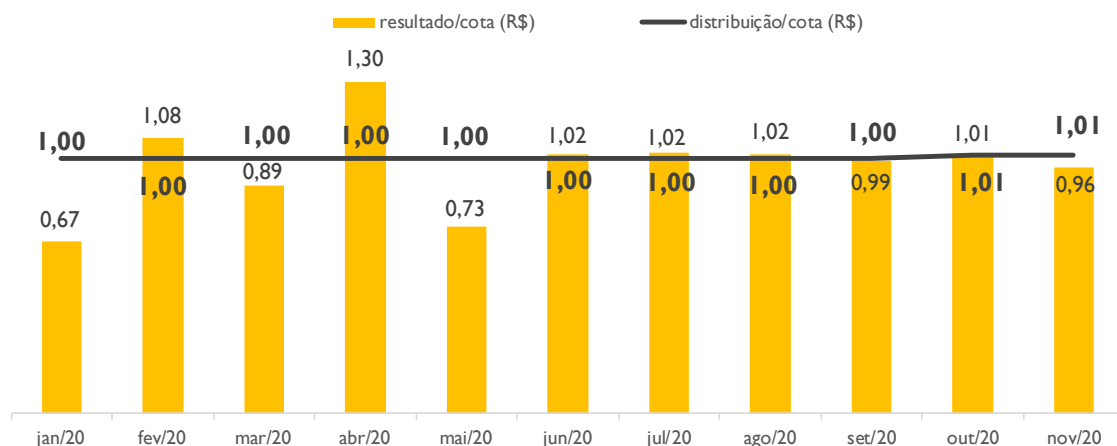
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, 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\$ 1.805.154	R\$ 19.695.837	R\$ 20.768.205
Yield on cost	0,6%	6,0%	6,8%

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.

### Distribuição de resultados (R\$/cota)



## RBED11 NA B3

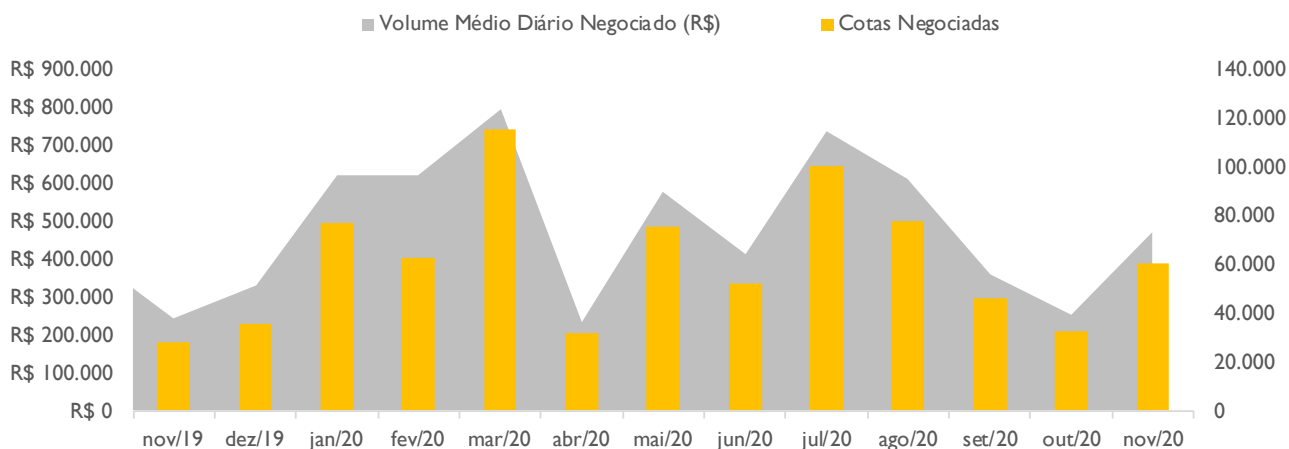
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 9.459.993	R\$ 119.566.169	R\$ 125.871.189
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 473.000	R\$ 522.123	R\$ 507.545
Giro (% de cotas negociadas)	3,37%	40,94%	42,96%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

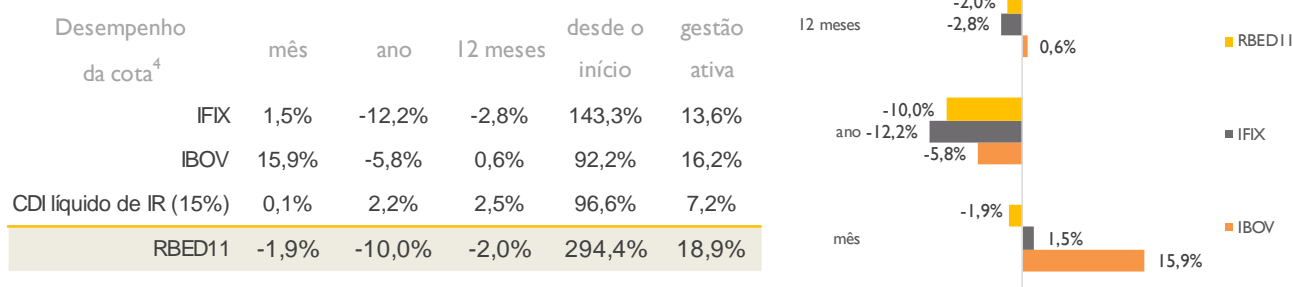
	nov/20	dez/19	nov/19
Valor da Cota	R\$ 156,99	R\$ 184,87	R\$ 170,78
Quantidade de Cotas	1.787.281	1.787.281	752.500
Valor de Mercado	R\$ 280.585.244	R\$ 330.414.638	R\$ 128.511.950

## LIQUIDEZ

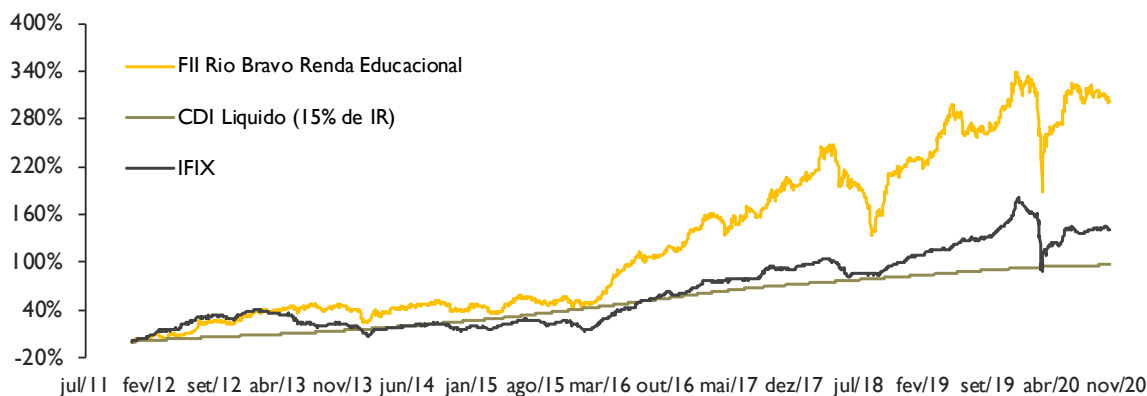
Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de outubro teve um aumento de 115,9% frente ao mesmo mês do ano anterior, e o volume médio diário negociado no mês teve acréscimo de 93,6% no mesmo período.



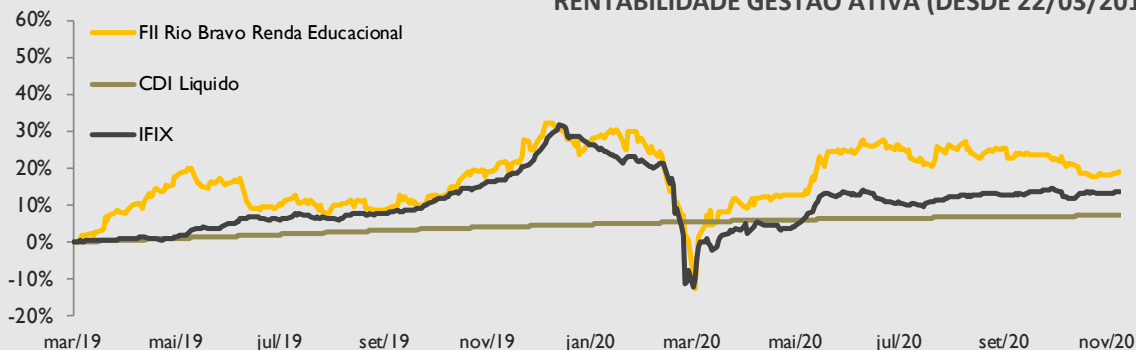
## DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO



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



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



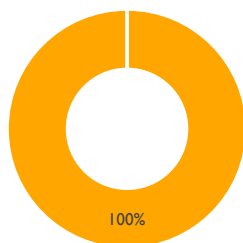


## PATRIMÔNIO DO FUNDO

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.

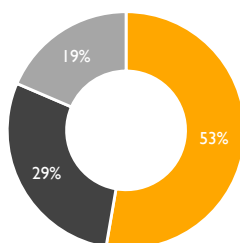
Tipo dos contratos

■ Atípico



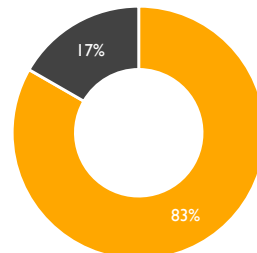
Localização por ABL

■ 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** • R\$ 269.112.428,04

**ADMINISTRADOR E GESTOR** • Rio Bravo

**QUANTIDADE DE COTAS** • 1.787.281

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Rio Bravo

**NÚMERO DE COTISTAS** • 10.195

**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

- » 04/11/2020 – Anúncio da 3ª Emissão de Cotas – Oferta ICVM 476.
- » 29/10/2020 – Anúncio de assinatura de CCV para aquisição de um imóvel em Santo André, região metropolitana de São Paulo.
- » 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.

### 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 mais de 30 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 6500

[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.