

# Relatório Gerencial

## Fevereiro/2021

RBED11

FII Rio Bravo Renda Educacional

## DESTAQUES

| 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>8,0%</b>                           |
| Fechamento no mês (R\$) | Valor de mercado (R\$ milhões) | Volume médio diário negociado (R\$ mil) | Valor negociado/m² (R\$) <sup>2</sup> |
| <b>150,61</b>           | <b>269,2</b>                   | <b>657,2</b>                            | <b>2.886</b>                          |

<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 anterior, dividido pelo ABL.

## COMENTÁRIOS DO GESTOR





No mês de fevereiro/2021, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,02/cota. No último mês, houve efeito caixa dos reajustes por inflação (IPCA) dos campi Timbiras Belo Horizonte, Betim e Ipatinga Horto, todos localizados em Minas Gerais. A distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,03/cota. Ainda, foram distribuídos R\$ 0,1606/cota para os investidores que subscreveram suas cotas no Direito de Preferência e Sobras do Direito de Preferência da 3ª emissão de cotas, atualmente em curso.

Em razão do aumento do valor das locações, e atualizando a informação passada no último relatório, a distribuição de rendimentos foi aumentada para R\$ 1,03/cota, patamar que deverá ser recorrente e sustentável para distribuição de rendimentos a partir de agora.

### AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM CURSO

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 m² 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.

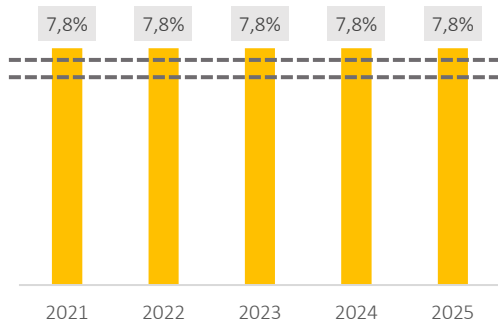
O objetivo da aquisição é a diversificação de riscos e o crescimento do Fundo com ativos de qualidade seguindo os critérios:

-  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.

Em 26 de fevereiro foi assinado um aditivo ao CCV, com o objetivo de reter uma parcela do valor de aquisição, para garantir que haja resolução obrigatória, pela parte vendedora, de pontos de atenção encontrados na diligência do Imóvel, além de alterar a data de previsão de assinatura da escritura, que deverá ocorrer em 30 dias a contar do prazo de assinatura. A estimativa é que após a conclusão da negociação do Imóvel, seja encerrada a 3ª Emissão de Cotas realizada pelo Fundo, dentro do período de 30 dias.

DY médio\*  
Educacional  
7,56% a.a.

DY médio\*  
IFIX  
6,63% a.a.



Para levantar os recursos necessários para a aquisição, o Fundo está realizando uma oferta pública ICVM 476, como mencionado acima, no valor de R\$ 50 milhões, recursos suficientes para finalizar a aquisição e arcar com os custos de transação. Até o presente momento, já foi captado o montante de cerca de R\$ 15,9 milhões. A emissão segue em andamento.

Após a emissão e a posterior aquisição do imóvel, a expectativa é de um *dividend yield* de 7,8% a.a. sobre o preço de emissão. Para acessar o material completo da Oferta Pública, [clique aqui](#).

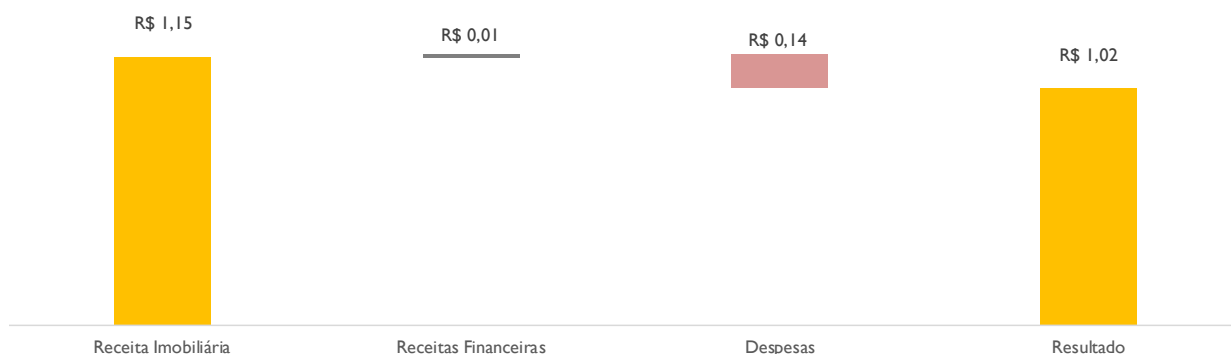
## RESULTADO DO FUNDO

|                                  | mês           | acumulado no 1º semestre | acumulado no ano |
|----------------------------------|---------------|--------------------------|------------------|
| Receita Imobiliária              | R\$ 2.051.636 | R\$ 4.103.272            | R\$ 4.103.272    |
| Receita Financeira               | R\$ 21.223    | R\$ 59.768               | R\$ 59.768       |
| Despesas                         | -R\$ 254.438  | -R\$ 446.238             | -R\$ 446.238     |
| Resultado                        | R\$ 1.818.421 | R\$ 3.716.802            | R\$ 3.716.802    |
| Rendimentos distribuídos         | R\$ 1.840.899 | R\$ 3.646.053            | R\$ 3.646.053    |
| Resultado por cota               | R\$ 1,02      | R\$ 2,08                 | R\$ 2,08         |
| Rendimento por cota              | R\$ 1,03      | R\$ 2,04                 | R\$ 2,04         |
| Resultado Acumulado <sup>3</sup> | -R\$ 0,01     | R\$ 0,04                 | R\$ 0,04         |
| Proporção Distribuída            | 101%          | 98%                      | 98%              |

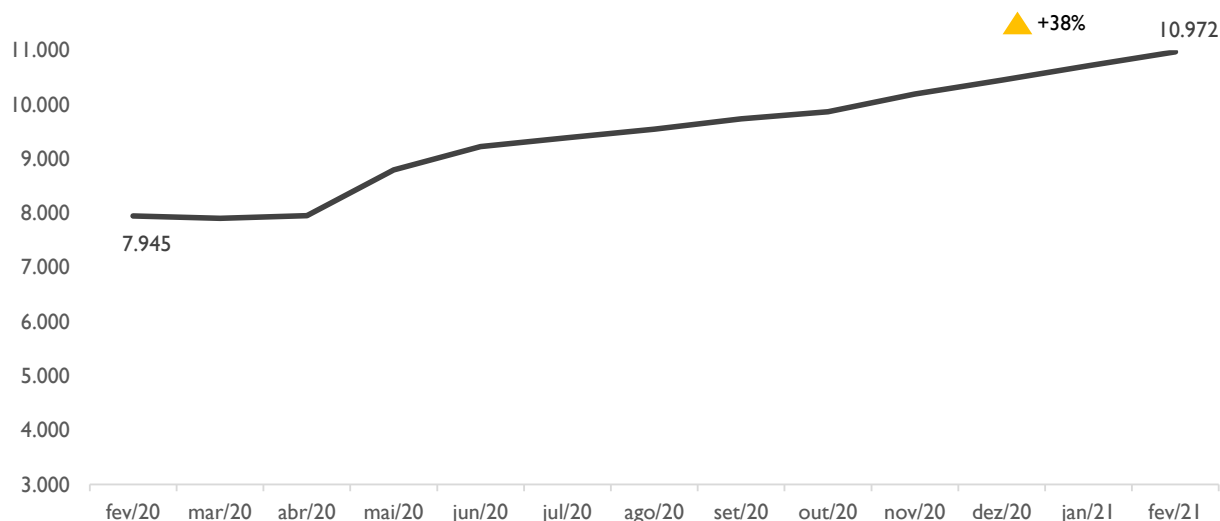
**Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.**

<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  |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2021 | 1,01 | 1,03 | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    |
| 2020 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,01 | 1,01 | 1,01 |
| Δ    | 1,0% | 3,0% | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    |

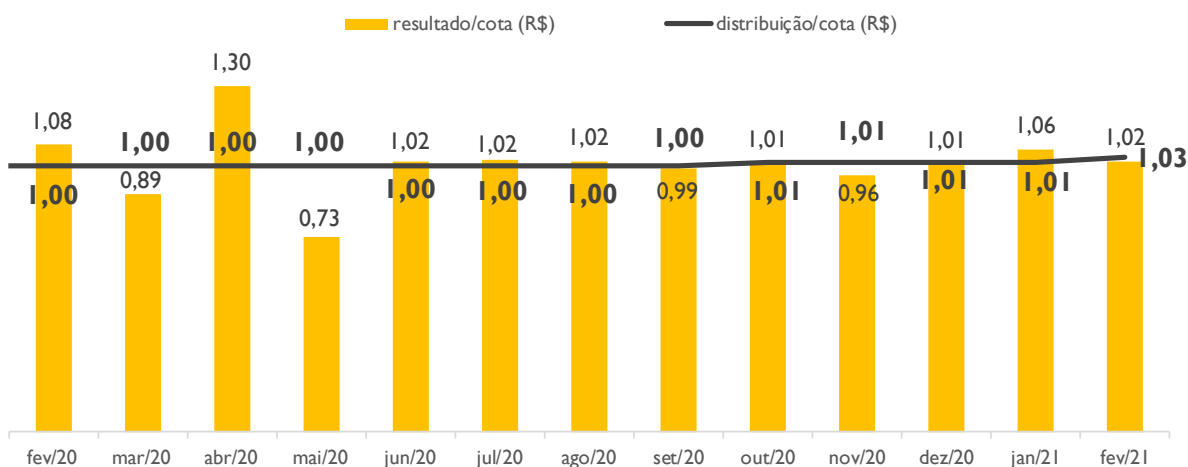
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, 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\$ 1.840.899 | R\$ 3.646.053 | R\$ 21.572.482 |
| Yield on cost            | 0,7%          | 1,3%          | 7,0%           |

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

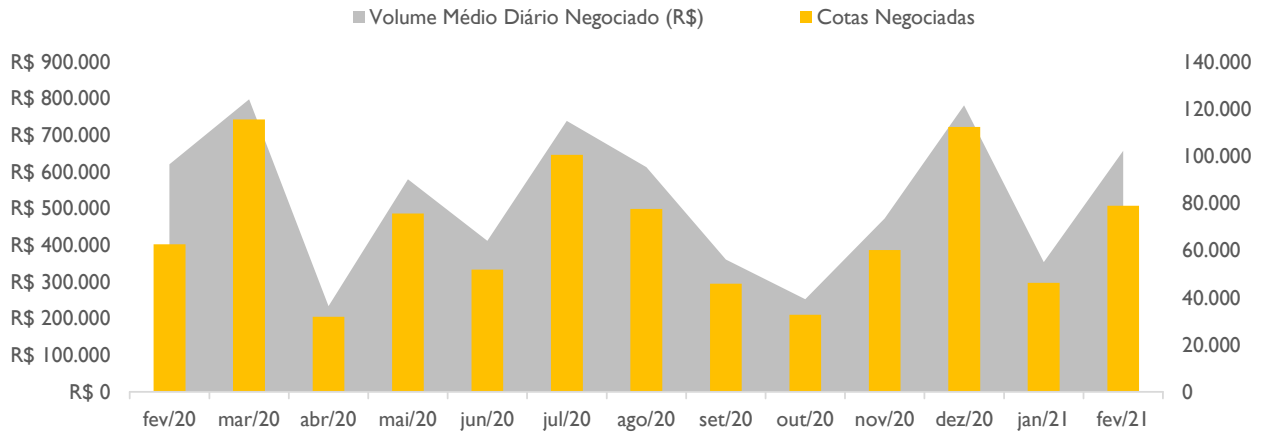
|                               | mês            | YTD            | 12 meses        |
|-------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Volume Negociado              | R\$ 11.829.131 | R\$ 18.910.788 | R\$ 130.794.835 |
| Volume Médio Diário Negociado | R\$ 657.174    | R\$ 497.652    | R\$ 525.280     |
| Giro (% de cotas negociadas)  | 4,42%          | 7,01%          | 46,42%          |
| Presença em Pregões           | 100%           | 100%           | 100%            |

|                     | fev/21          | dez/20          | fev/20          |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Valor da Cota       | R\$ 150,61      | R\$ 153,80      | R\$ 172,80      |
| Quantidade de Cotas | 1.787.281       | 1.787.281       | 1.787.281       |
| Valor de Mercado    | R\$ 269.182.391 | R\$ 274.883.818 | R\$ 308.842.157 |

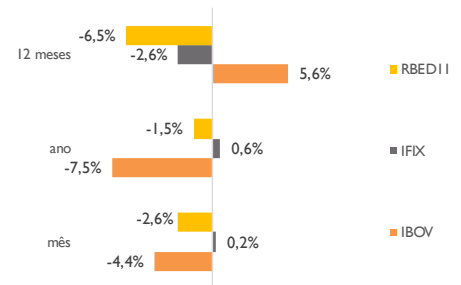
**LIQUIDEZ**

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de fevereiro teve um aumento de 26,1% frente ao mesmo mês do ano anterior, e o volume médio diário negociado no mês teve acréscimo de 5,9% no mesmo período.

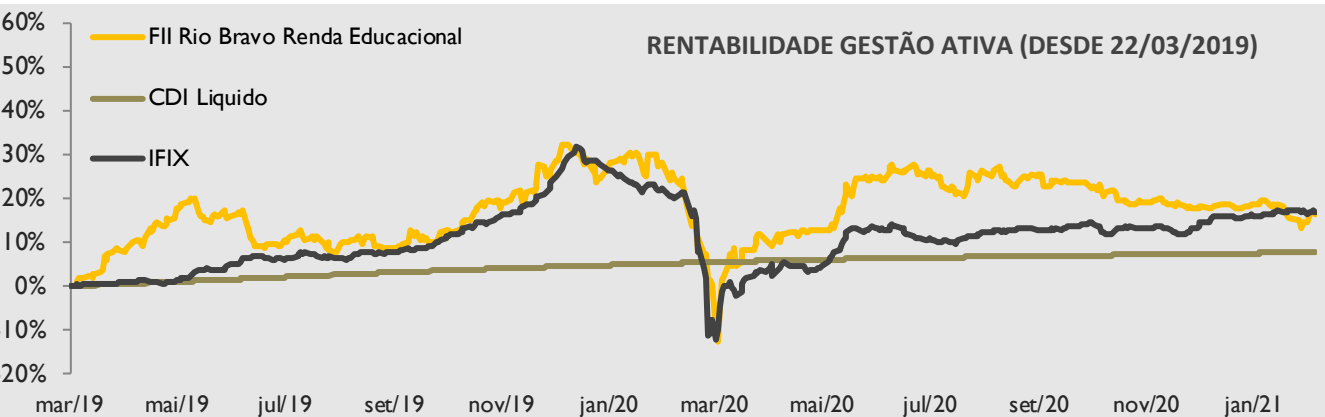
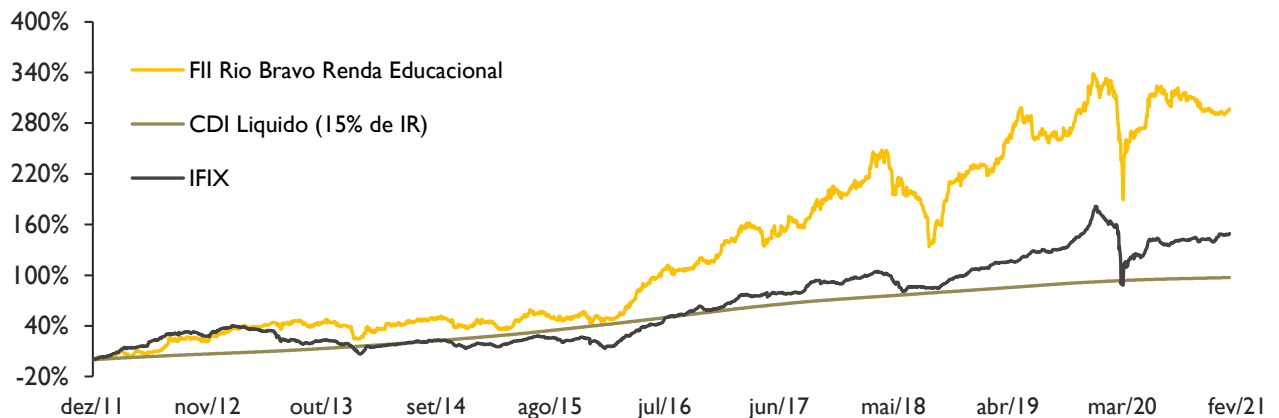


**DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO**

| Desempenho da cota <sup>4</sup> | mês          | ano          | 12 meses     | desde o início | gestão ativa |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
| IFIX                            | 0,2%         | 0,6%         | -2,6%        | 150,0%         | 16,8%        |
| IBOV                            | -4,4%        | -7,5%        | 5,6%         | 94,2%          | 17,4%        |
| CDI líquido de IR (15%)         | 0,1%         | 0,2%         | 2,0%         | 97,5%          | 7,7%         |
| <b>RBED11</b>                   | <b>-2,6%</b> | <b>-1,5%</b> | <b>-6,5%</b> | <b>286,4%</b>  | <b>16,5%</b> |



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

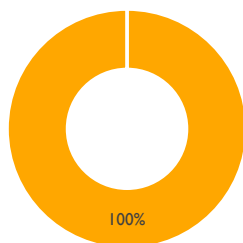


## PATRIMÔNIO DO FUNDO

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 Cognia, com contratos atípicos com duração entre 10 e 12 anos.

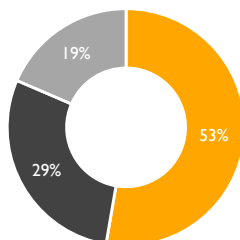
Tipo dos contratos

■ Atípico



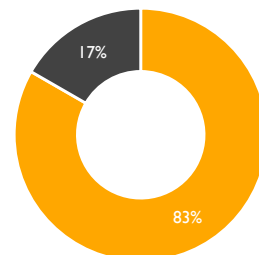
Localização por ABL

■ Minas Gerais ■ Maranhão ■ Mato Grosso



Vencimento dos contratos

■ 2029 ■ 2031



### MARANHÃO

#### ✓ CAMPUS PITÁGORAS



#### Faculdade Pitágoras (Graduação e Pós Graduação)

- » Principal Campus da Cognia no Brasil em número de Alunos e Resultado
- » Mais de 21.000 alunos

**Localização:** Avenida São Luís Rei de França, 32 – Bairro Turu – São Luis – 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** • R\$ 269.109.384,13 (ref. janeiro)

**ADMINISTRADOR E GESTOR** • Rio Bravo Investimentos

**QUANTIDADE DE COTAS** • 1.787.281

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Rio Bravo Investimentos

**NÚMERO DE COTISTAS** • 10.972

**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 conseqüentemente 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)

### **OUIDORIA**

|| 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 documento 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 material. • 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 expresso 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.