

Relatório Gerencial

Janeiro/2021

RBED11

FII Rio Bravo Renda Educacional

DESTAQUES

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Yield anualizado ¹
84.466	0,0%	1.787.281	7,9%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m² (R\$) ²
154,56	276,2	354,1	2.970

¹Yield 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).

²Valor 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 janeiro/2021, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,06/cota. No 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\$ 1,01/cota, 95% dos resultados gerados no período. Ainda, foram distribuídos R\$ 0,1785/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.

A Rio Bravo vai permanecer linearizando a distribuição de rendimentos em R\$ 1,01/cota, mesmo com o reajuste dos imóveis em MG, pois a aquisição do imóvel em curso, detalhada abaixo, deverá, somente pelo período de 1 mês (período de alocação), reduzir momentaneamente a geração de resultado. Isso acontece pois o aluguel de um imóvel adquirido no mês é pago somente no mês subsequente. Portanto, a distribuição linearizada para o 1º semestre deverá ser R\$ 1,01/cota e novos aumentos são projetados para o próximo semestre.

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM CURSO

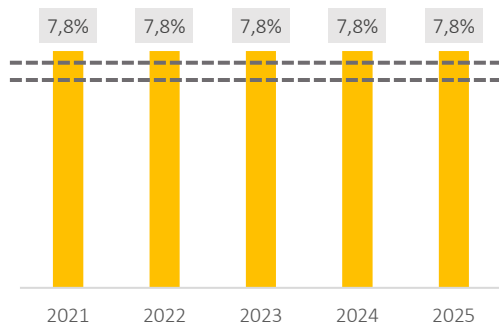
Em 29 de outubro de 2020, o Fundo assinou um Compromisso de Compra e Venda (CCV) para aquisição de um ativo localizado no município de Santo André, estado de São Paulo. O Imóvel compreende área total construída de aproximadamente 7.000 m² e está em localização central, de grande fluxo de pessoas e bem 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 imóvel está atualmente em fase de diligência (ambiental, técnica e legal) e assim que a diligência for finalizada e o imóvel for adquirido os investidores serão avisados via Fato Relevante. 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.

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 no valor de R\$ 50 milhões, recursos suficientes para finalizar a aquisição e arcar com os custos de transação. A emissão, ora em vigor, tem previsão de encerramento em fevereiro/2021.

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](#).

RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.051.636	R\$ 2.051.636	R\$ 2.051.636
Receita Financeira	R\$ 38.545	R\$ 38.545	R\$ 38.545
Despesas	-R\$ 191.800	-R\$ 191.800	-R\$ 191.800
Resultado	R\$ 1.898.381	R\$ 1.898.381	R\$ 1.898.381
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.805.154	R\$ 1.805.154	R\$ 1.805.154
Resultado por cota	R\$ 1,06	R\$ 1,06	R\$ 1,06
Rendimento por cota	R\$ 1,01	R\$ 1,01	R\$ 1,01
Resultado Acumulado ³	R\$ 0,05	R\$ 0,05	R\$ 0,05
Proporção Distribuída	95%	95%	95%

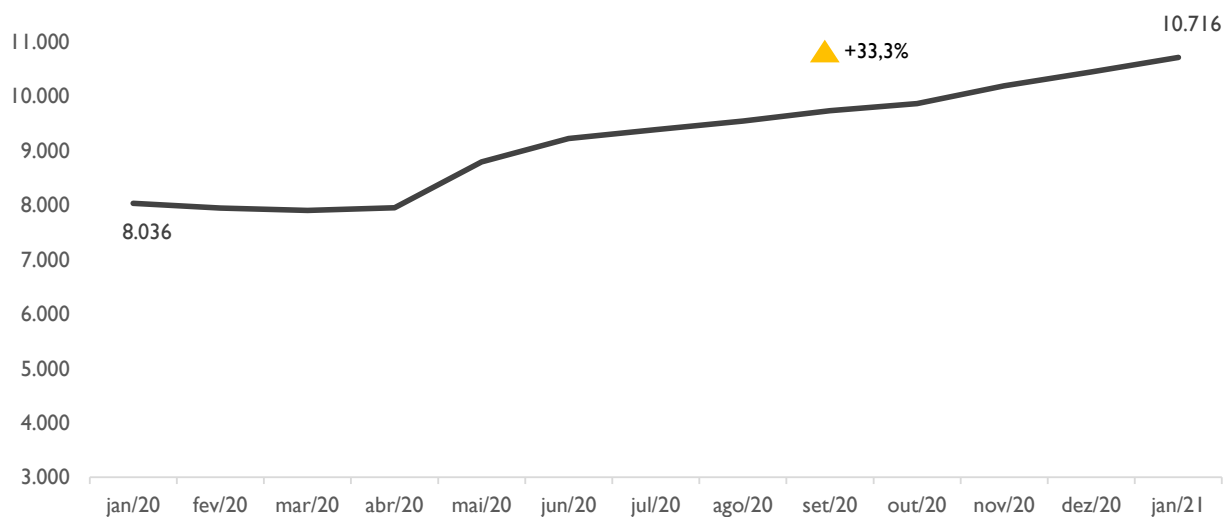
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

³ 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

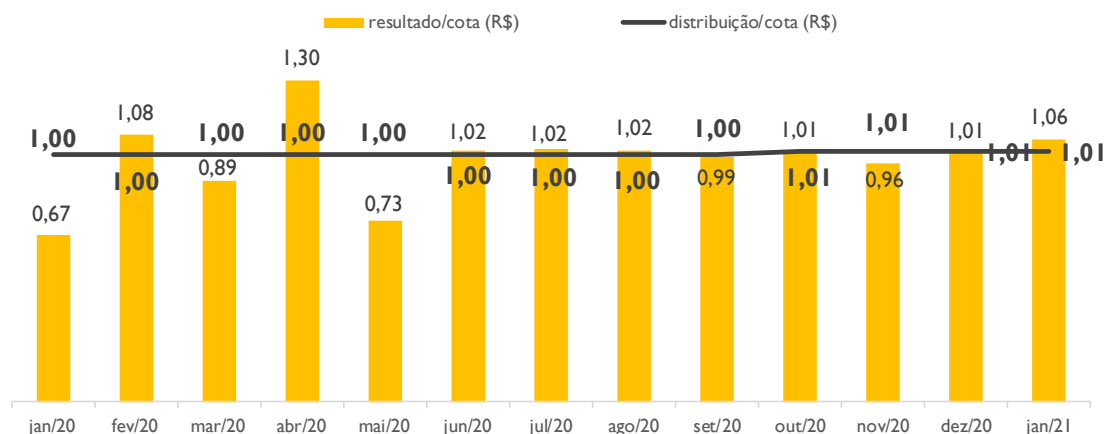
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, 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\$ 1.805.154	R\$ 21.518.863
Yield on cost	0,7%	0,7%	6,7%

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)

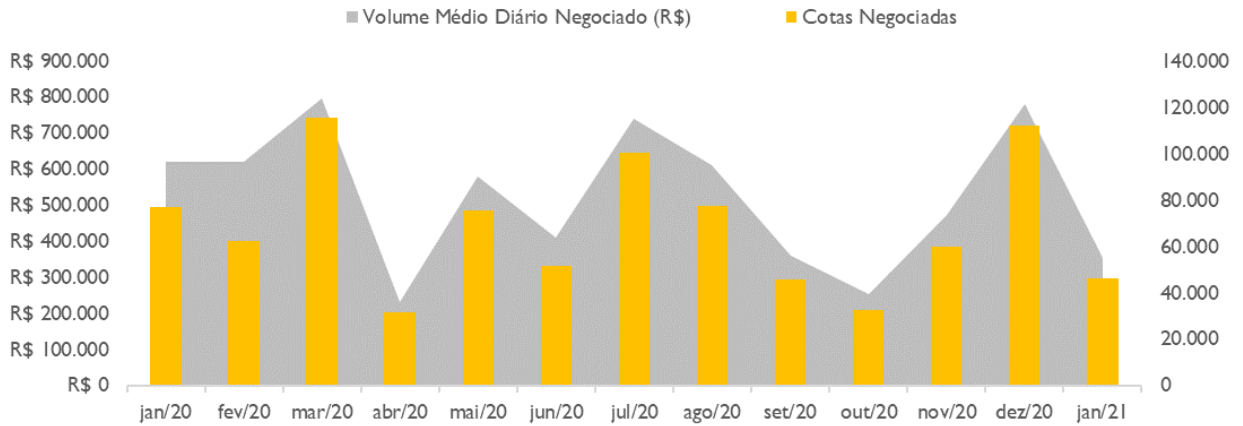


RBED11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 7.081.656	R\$ 7.081.656	R\$ 130.136.715
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 354.083	R\$ 354.083	R\$ 522.637
Giro (% de cotas negociadas)	2,59%	2,59%	45,51%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	jan/21	dez/20	jan/20
Valor da Cota	R\$ 154,56	R\$ 153,80	R\$ 179,90
Quantidade de Cotas	1.787.281	1.787.281	1.787.281
Valor de Mercado	R\$ 276.242.151	R\$ 274.883.818	R\$ 321.531.852

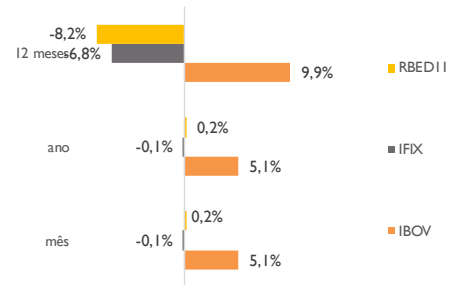
LIQUIDEZ

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de janeiro teve uma queda de 40% frente ao mesmo mês do ano anterior, e o volume médio diário negociado no mês teve decréscimo de 43,1% no mesmo período.

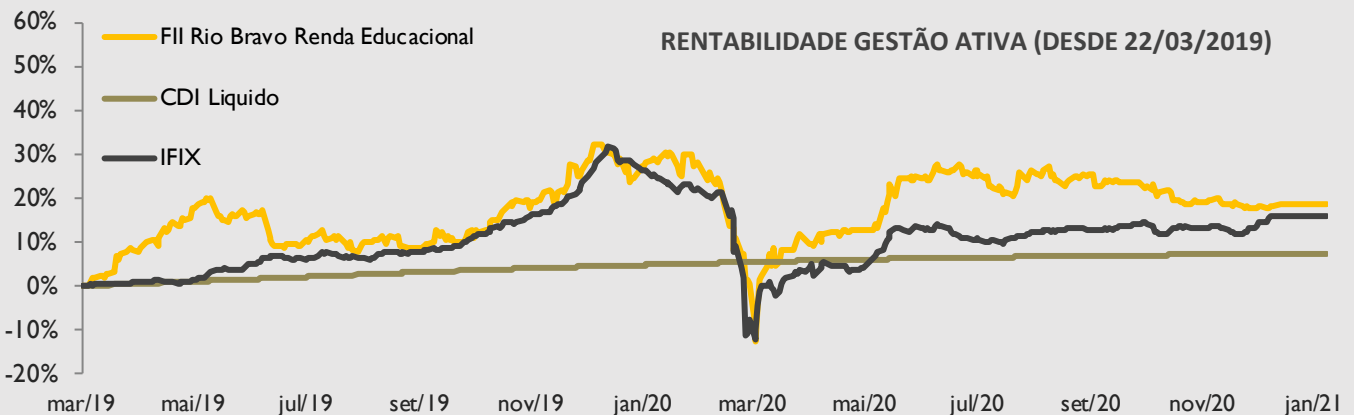
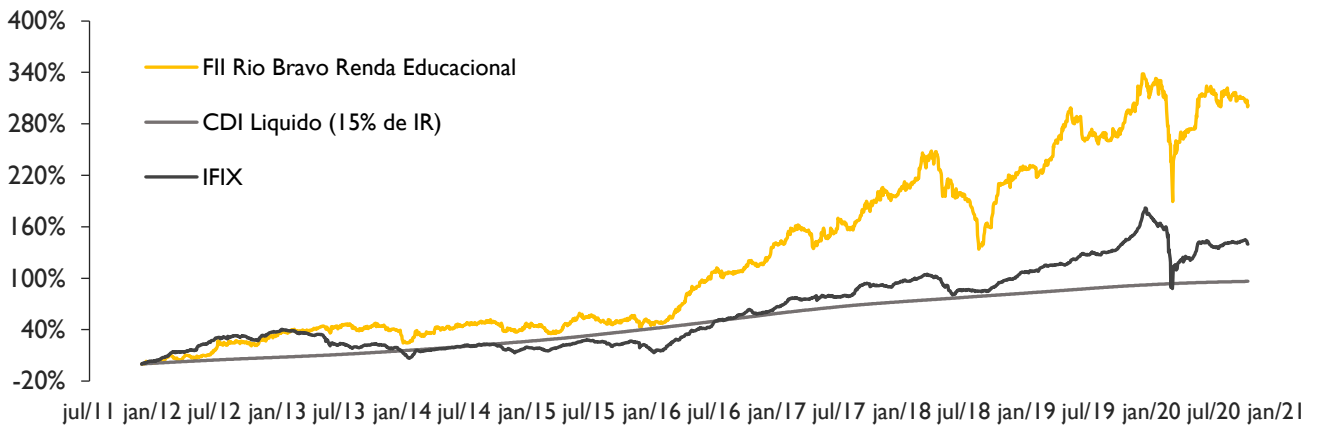


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início	gestão ativa
IFIX	-0,1%	-0,1%	-6,8%	148,4%	16,0%
IBOV	5,1%	5,1%	9,9%	120,8%	33,4%
CDI líquido de IR (15%)	0,0%	0,0%	2,0%	97,0%	7,4%
RBED11	0,2%	0,2%	-8,2%	292,8%	18,4%



⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

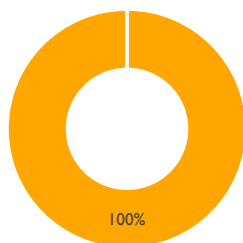


PATRIMÔNIO DO FUNDO

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 m² 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.

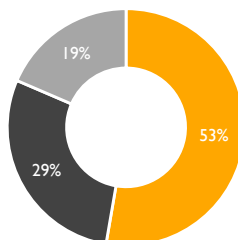
Tipo dos contratos

■ Atípico



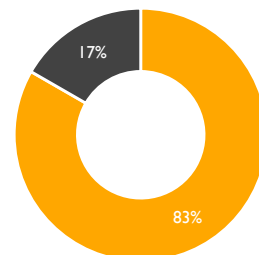
Localização por ABL

■ 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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 269.028.020,32 (ref. Dezembro)

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos

QUANTIDADE DE COTAS • 1.787.281

ESCRITURADOR DAS COTAS • Rio Bravo Investimentos

NÚMERO DE COTISTAS • 10.716

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

OUIDORIA

|| 0800 722 9910

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.