

Relatório Gerencial

Maio/2021

RBED11

FII Rio Bravo Renda Educacional

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – MAIO 2021

A DEMANDA POR OTIMISMO

O pacote econômico do presidente norte-americano Joe Biden trouxe grande alento aos mercados no mês de maio, enquanto o IGP-M deu um susto: variação positiva de 4,10% para o mês, 14,4% acumulado no ano e incríveis 37,0% em 12 meses.

Os primeiros efeitos do pacote de Biden para o Brasil foram sentidos mais claramente nos preços das *commodities*, e foram muito positivos, sobretudo em conjunto com as “primeiras impressões” das medidas na atividade econômica. Há muito debate sobre o pacote, tanto junto à oposição quanto entre os democratas.

Ainda é cedo para estabelecer se vai ser inflacionário nos EUA, e mais ainda no Brasil, onde o movimento do IPCA já tinha despertado o Banco Central do Brasil (BCB) para um ciclo de alta dos juros, que está em pleno andamento. O IGP-M “gordo” mexe com todos esses raciocínios. Sabe-se bem que o pulo no IGP-M teve a ver com as *commodities* e com o câmbio. O IPCA já estava um pouco pressionado pelas mesmas razões.

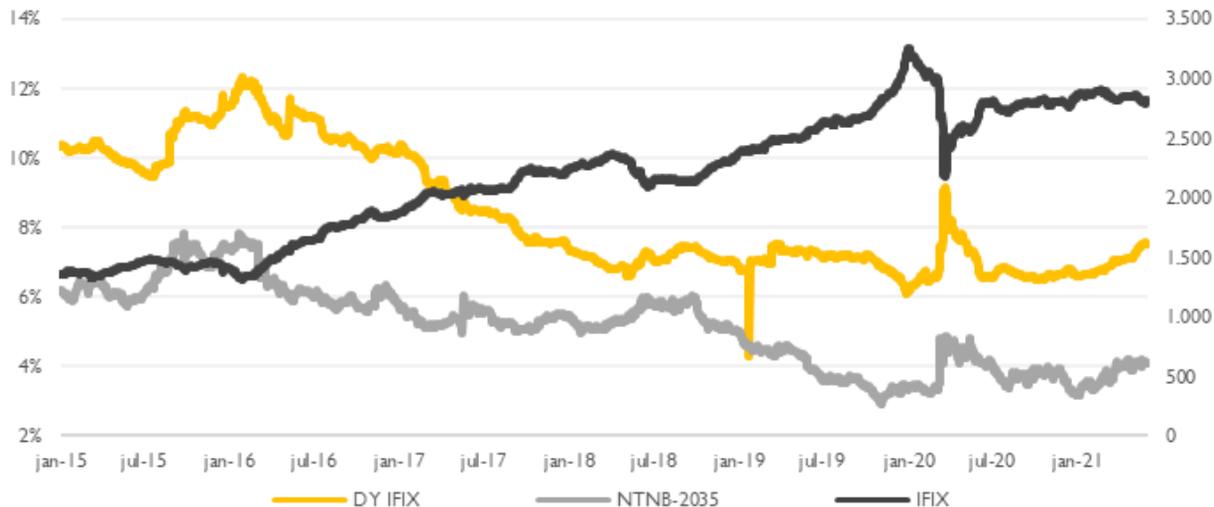
Normalmente, o câmbio aprecia quando as *commodities* sobem de preço, mas nada tem sido muito normal nesses últimos meses, quando o câmbio depreciou pesadamente, meio que descolando dos fundamentos do balanço de pagamentos. É provável que venha algum refresco desse *overshooting* nas próximas semanas, mas o fato é que o IGP-M de maio capturou muita desvalorização cambial e muito do aumento nas *commodities*.

[Clique aqui](#) e acessa a Carta de Estratégias na íntegra para ler o texto completo de **Gustavo Franco**, Chief Strategy Officer da Rio Bravo.

RENDA IMOBILIÁRIA

No mês de maio, o índice de fundos imobiliários (IFIX) apresentou o segundo retorno negativo do ano, com perda de 1,56%, encerrando o mês em 2.816,25 pontos. No ano, o IFIX traz retorno negativo de 1,87% e ainda não recuperou o *drawdown* que sofreu devido à crise pandêmica iniciada em março de 2020. No último dia útil de fevereiro de 2020, o IFIX encerrou o pregão em 2.963,81 pontos, o que representa um retorno de -4,97% se comparado ao encerramento do mês de maio de 2021. Vale ressaltar que o IFIX apresentou a sua maior pontuação da história no dia 03 de janeiro de 2020, atingindo os 3.253,76 pontos. Com tal perda acumulada nos últimos meses, pode parecer que o IFIX apresenta um potencial de valorização de 15,5%, se comparado ao seu topo histórico. Para conseguirmos entender se o mercado de FIs tem o mesmo potencial, sempre analisamos o *spread* da relação do *dividend yield* do IFIX – quociente entre as distribuições de resultados e a cotação dos fundos – com o Tesouro IPCA + 2035. O mês de maio encerrou com o tal *spread* em 3,4%, o que representa uma diferença de 22bps no que se refere à média de 2021 e 41bps no que diz respeito à média de 2020.

Acrescido da diferença positiva de *spread*, 12,4% do IFIX são compostos por fundos de shopping, os quais tiveram a sua distribuição amplamente impactada pelo fechamento dos ativos nos últimos doze meses. De igual modo, 17,3% do índice são compostos por FIs de lajes corporativas, os quais tiveram aumento da vacância dos portfólios, o que também impacta a receita de tais fundos. Em outras palavras, efeitos que depreciam a distribuição – ou o numerador da conta de *dividend yield*.



[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias na íntegra para ler o texto completo de **Anita Scal**, Diretora de Investimentos Imobiliários da Rio Bravo

DESTAQUES

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Yield anualizado ¹
92.188	0,0%	2.021.621	8,4%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m² (R\$) ²
147,38	297,9	227,0	2.954

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 Maio/2021, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,94/cota, com a distribuição de rendimentos em R\$ 1,03/cota, tendo o resultado sido influenciado pelas novas cotas do Fundo, inseridas após o encerramento da 3ª emissão, ocorrido em Abril, mas também com influência positiva do início do recebimento proporcional do aluguel do ativo “Santo André”, recém adquirido.

Cabe ressaltar que a gestão analisa o fluxo de caixa do primeiro semestre em sua totalidade, de modo que há a previsão de retomada do alinhamento entre distribuição e resultado já a partir do próximo mês, a medida que a totalidade do aluguel do ativo “Santo André” passe a ser contabilizado no resultado do fundo, com projeção ainda de aumento para R\$ 1,06/cota a partir do segundo semestre.

Imóvel Santo André e Securitização de Recebíveis

Para a aquisição efetiva do ativo “Santo André, em Abril/2021, além dos recursos captados via emissão de cotas, parte do montante investido se deu por meio de securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação Atípico, que totalizaram o montante de aproximadamente R\$ 18.624 milhões (“CRI”).

A securitização é uma operação de alavancagem, onde o Fundo assume a obrigação de repassar o aluguel aos investidores do CRI. A securitização foi possível graças a solidez do Contrato de Locação Atípico com um inquilino com bom risco de crédito.

De modo a manter a transparência em relação às operações de alavancagem que o Fundo possui, abaixo os principais pontos para acompanhamento do posicionamento atual:

	Operação Não Alavancada	Operação Alavancada
Valor da Aquisição	R\$ 46.000.000,00	R\$ 46.000.000,00
Pagamento via Securitização		R\$ 18.624.406,08
Exposição de caixa	R\$ 46.000.000,00	R\$ 27.375.593,92
Aluguel	R\$ 335.800,98	R\$ 335.800,98
Juros do CRI + Custos de manutenção	R\$ 0,00	R\$ 95.600,95
Aluguel - Juros	R\$ 335.800,98	R\$ 240.200,03
ROIC¹	8,76%	10,53%

¹ (Aluguel – Juros) x 12 / Exposição de caixa

- » **Quantidade de Operações Alavancadas:** 1 (uma) – Ativo Santo André;
- » **Tipo de Alavancagem:** CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários;
- » **Prazo para o Pagamento da Dívida:** 2027;
- » **Remuneração da Dívida:** IPCA + 6,00% a.a.;
- » **Garantia da Operação:** Alienação fiduciária do imóvel;
- » **Relação Dívida / Patrimônio Líquido:** 6,12%;
- » **ROIC¹ esperado:** 10,53%.

¹ROIC: Return on Invested Capital, ou Retorno sobre o Capital Investido

INVESTIMENTOS EM ATIVOS EDUCACIONAIS

Segundo dados do MEC/INEP (2016), o Brasil é o 5º maior mercado de ensino superior do mundo, com as instituições privadas possuindo grande relevância nesse mercado, compreendendo 75% de aproximadamente 8,0 milhões de alunos e 88% das 2,4 mil instituições de ensino, de acordo com o Censo do Ensino Superior (2017).

A região Sudeste lidera a concentração de instituições de Ensino Superior no Brasil com 46%, seguido do Nordeste com 21%.

Das companhias de ensino, somente o grupo Cogna Educação, locatária dos ativos do Fundo, conta com 844 mil alunos de Graduação Presencial e Digital e 44 mil alunos de Pós-Graduação, possuindo sólida situação financeira onde, mesmo durante o período da pandemia do COVID-19, continuou honrando seus compromissos de aluguel na integralidade.

Abaixo os principais destaques analisados pela gestão do Fundo no momento decisório de investimento e que estão presentes em todos os ativos do portfólio.



Contratos Atípicos

- ✓ Imóveis sob medida para operação educacional;
- ✓ Contratos de longo prazo;
- ✓ Multa de rescisão significativa / todo fluxo do contrato;
- ✓ Previsibilidade de receitas e de distribuição de rendimentos.



Risco de Crédito

- ✓ Ocupante sendo empresa de capital aberto;
- ✓ Eficiência operacional e possibilidade de crescimento.



Coeficiente Aproveitamento

- ✓ Planos diretores municipais com incentivos para expansão de área locável em imóveis educacionais.



Localização

- ✓ Localizações com grande fluxo de pessoas;
- ✓ Interesse do ocupante em criar identidade com o endereço;
- ✓ Valorização da microrregião com oferta de serviços e infraestrutura.

RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.219.537	R\$ 10.426.081	R\$ 10.426.081
Receita Financeira	R\$ 37.365	R\$ 132.852	R\$ 132.852
Despesas	-R\$ 359.983	-R\$ 1.190.501	-R\$ 1.190.501
Resultado	R\$ 1.896.919	R\$ 9.368.431	R\$ 9.368.431
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.082.270	R\$ 9.410.122	R\$ 9.410.122
Resultado por cota	R\$ 0,94	R\$ 4,63	R\$ 4,63
Rendimento por cota	R\$ 1,03	R\$ 5,13	R\$ 5,13
Resultado Acumulado ³	-R\$ 0,09	-R\$ 0,02	-R\$ 0,02
Proporção Distribuída	110%	100%	100%

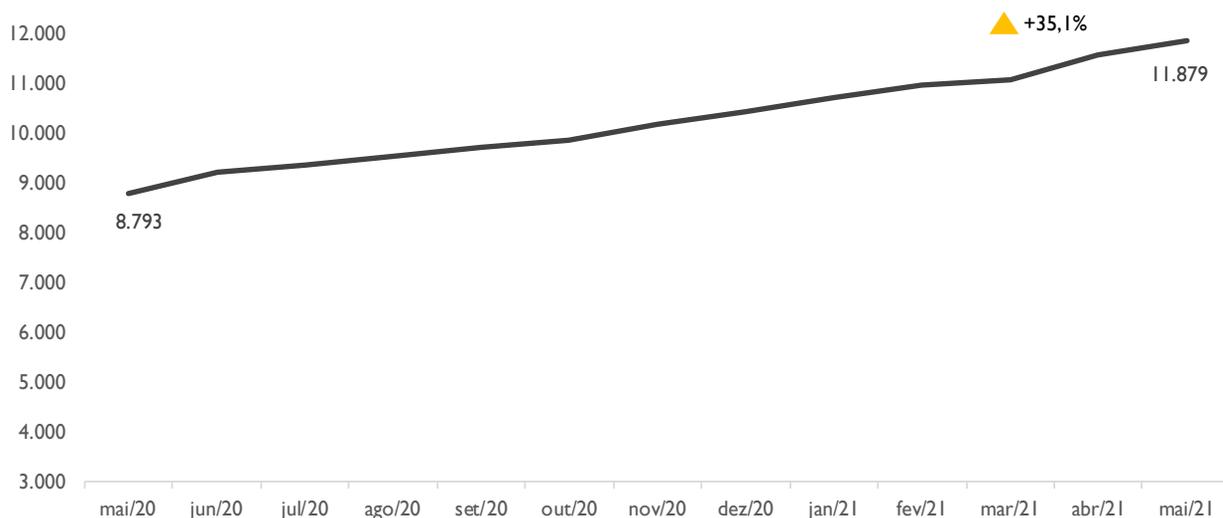
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

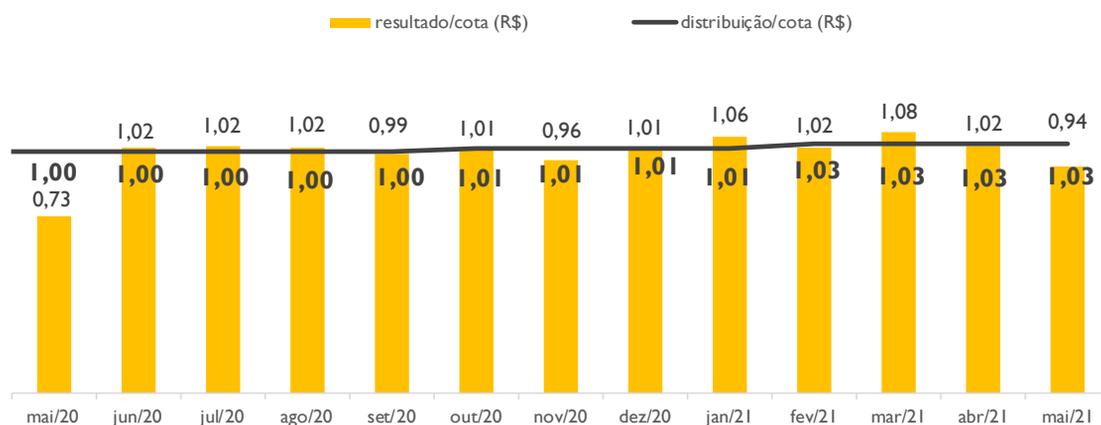
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	1,01	1,03	1,03	1,03	1,03	-	-	-	-	-	-	-
2020	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01
Δ	1,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	-	-	-	-	-	-	-

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\$ 2.082.270	R\$ 9.410.122	R\$ 21.974.707
Yield on cost	0,7%	3,3%	7,9%

Distribuição de resultados (R\$/cota)

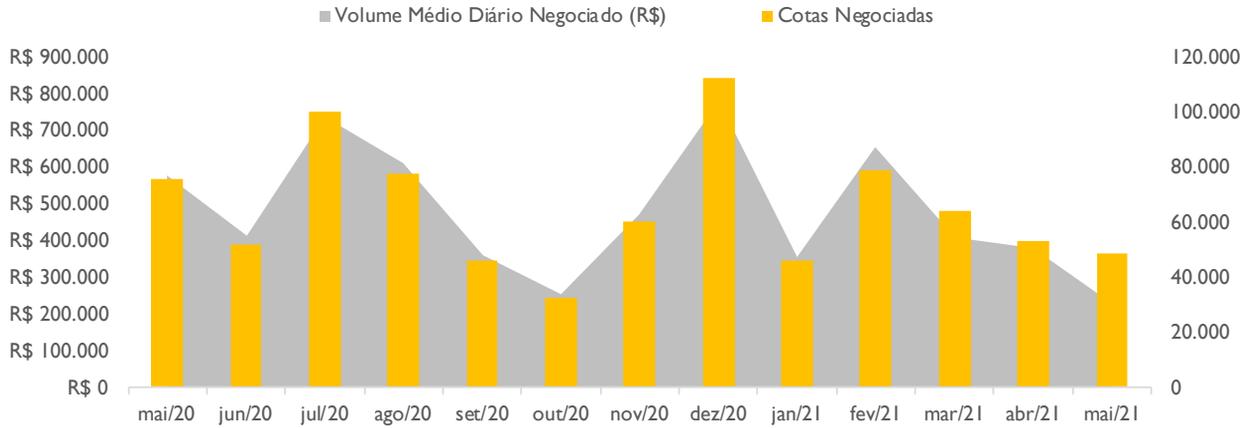


RBED11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 7.037.310	R\$ 42.872.603	R\$ 120.932.464
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 227.010	R\$ 382.791	R\$ 463.343
Giro (% de cotas negociadas)	2,40%	15,97%	42,91%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	mai/21	jan/20	mai/20
Valor da Cota	R\$ 147,38	R\$ 179,90	R\$ 154,00
Quantidade de Cotas	2.021.621	1.787.281	1.787.281
Valor de Mercado	R\$ 297.946.503	R\$ 321.531.852	R\$ 275.241.274

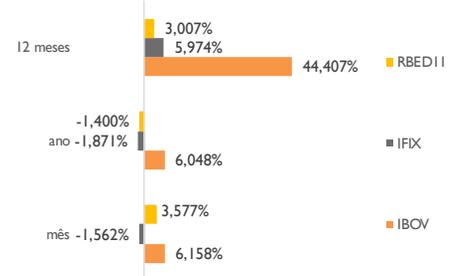
LIQUIDEZ

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de maio teve uma redução de 35,7% frente ao mesmo mês do ano anterior, e o volume médio diário negociado no mês teve decréscimo de 60,9% no mesmo período.

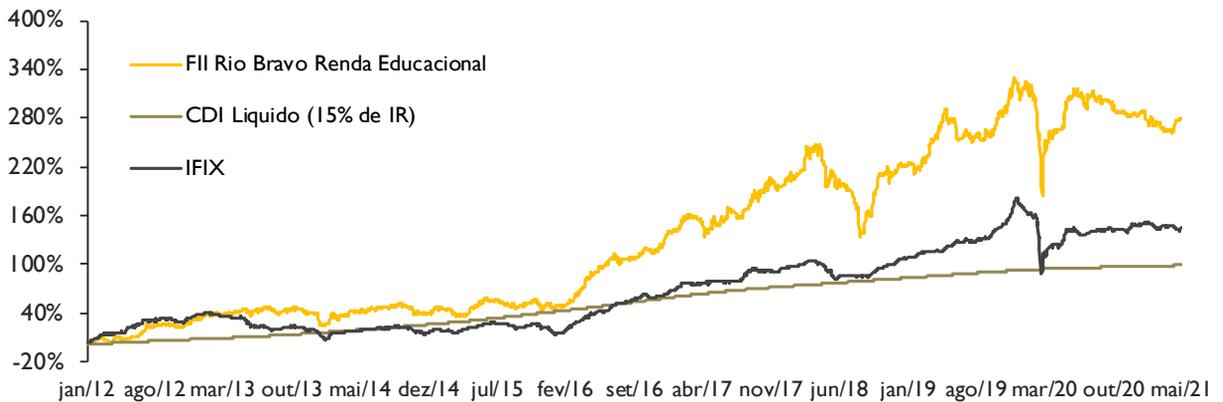


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início	gestão ativa
IFIX	-1,6%	-1,9%	6,0%	144,0%	14,0%
IBOV	6,2%	6,0%	44,4%	122,8%	34,7%
CDI líquido de IR (15%)	0,2%	0,8%	1,9%	98,7%	8,4%
RBED11	3,6%	-1,4%	3,0%	278,5%	16,6%



⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



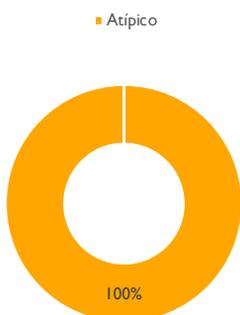
RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (DESDE 22/03/2019)



PATRIMÔNIO DO FUNDO

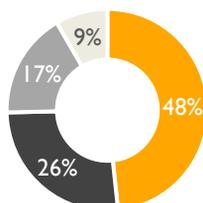
O patrimônio do Fundo é composto por 6 ativos educacionais localizados nas cidades de Santo André (SP), São Luís (MA), Cuiabá (MT), Belo Horizonte, Betim e Ipatinga (MG). Dos quase 92.200 m² de ABL que o Fundo detém, 47% estão em Minas Gerais, 22% no Maranhão e 17% no Mato Grosso e 14% em São Paulo. Os imóveis são locados instituições de ensino do Grupo Cogna, com contratos atípicos vencimento entre 2027 e 2031.

Tipo dos contratos



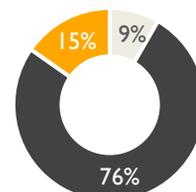
Localização por ABL

■ Minas Gerais ■ Maranhão ■ Mato Grosso ■ São Paulo



Vencimento dos contratos

■ 2027 ■ 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 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, n° 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



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%

✓ CAMPUS PITÁGORAS BETIM



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%

✓ CAMPUS PITÁGORAS IPATINGA HORTO



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%

SÃO PAULO

✓ CAMPUS ANHANGUERA SANTO ANDRÉ



Faculdade Anhanguera (graduação)

- » Principais cursos ministrados: psicologia, enfermagem, farmácia, biomedicina, radiologia, nutrição e direito.
- » Localizado em uma das principais avenidas de Santo André.

Localização: Avenida Senador Fláquer, 456 - Santo André - SP

Área Construída: 7.722 m²

Área de Estacionamento: 631,35 m²

Índice de Reajuste: IPCA

Mês de Reajuste: Junho

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 303.972.517,73 (ref. Abril)

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos

QUANTIDADE DE COTAS • 2.021.621

ESCRITURADOR DAS COTAS • Rio Bravo Investimentos

NÚMERO DE COTISTAS • 11.879

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

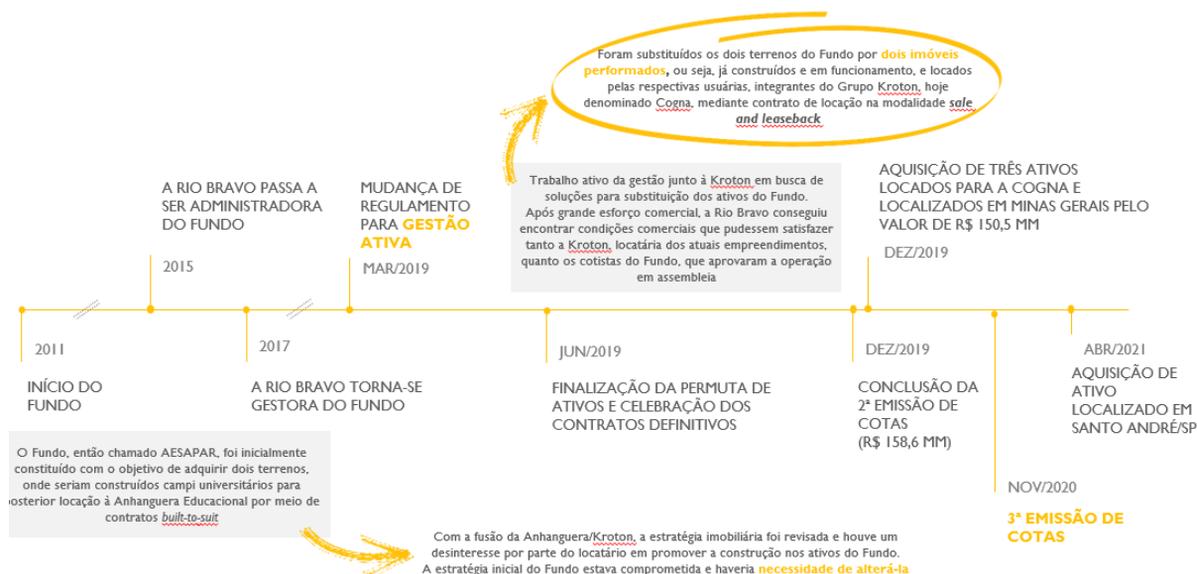
O FII Rio Bravo Renda Educacional tem como objetivo realizar investimentos com perspectiva de longo prazo em ativos imobiliários, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, tal como a possibilidade de adquirir terrenos para a edificação, notadamente destinados 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

- » 19/04/2021 – Anúncio de encerramento da 3ª Emissão de Cotas, com captação de R\$ 36,1 milhões.
- » 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



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.