

Relatório Gerencial

Abril/2021

RBED11

FII Rio Bravo Renda Educacional

DESTAQUES

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Yield anualizado ¹
84.466	0,0%	1.787.281	8,7%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m² (R\$) ²
142,49	254,7	377,7	2.712

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 Abril/2021, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,91/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. Ainda, foram distribuídos R\$ 0,15/cota para os investidores que subscreveram suas cotas no Direito de Preferência e Sobras do Direito de Preferência da referida emissão.

Cabe ressaltar que a gestão analisa o fluxo de caixa do primeiro semestre em sua totalidade e, com a nova aquisição do ativo de Santo André e o respectivo aluguel a ser considerado já a partir do mês de Maio, a distribuição de rendimentos deve permanecer em R\$ 1,03/cota durante o primeiro semestre de 2021, com projeção de aumento para R\$ 1,06/cota no segundo semestre.

3ª Emissão de Cotas

Em 19 de Abril houve o encerramento da 3ª Emissão de Cotas do Fundo, com a subscrição e integralização de 234.340 novas cotas, pelo preço de emissão, equivalente ao montante total de R\$ 36.102.420,40, com o montante tendo sido imediatamente alocado na aquisição de um imóvel localizado no município de Santo André/SP, em linha com a estratégia do Fundo de ampliar sua presença em regiões metropolitanas, ganhar mais exposição à região sudeste e imóveis com preços em linha com o praticado no mercado.

Aquisição - Imóvel Santo André

Conforme citado acima, foi concluída a aquisição do ativo em Santo André, estado de São Paulo, localizado na Av. Senador Flaquer, uma importante rua comercial da cidade, que possui uma boa infraestrutura de comércio e serviços, bem servido por transporte coletivo, com um fluxo de pessoas significativo na região. O imóvel possui 7.722 m² de área construída, além de uma área utilizada como estacionamento de 631,35 m².

O Imóvel é locado para a Anhanguera Educacional, empresa fundada em 1994 e que desde 2014 faz parte da Kroton Educação, maior grupo educacional do país. O Imóvel é utilizado para operações educacionais há mais de 40 anos e os cursos ministrados na unidade são focados no segmento de saúde, que demandam aulas presenciais devido ao imprescindível uso dos laboratórios para atividades práticas. Os principais cursos oferecidos na unidade são psicologia, enfermagem, farmácia, biomedicina, radiologia, nutrição e direito. O contrato de locação vigente é atípico, na modalidade Sale-Lease-Back ("SLB"), e tem prazo de vencimento em junho de 2027 ("Contrato de Locação Atípico"). Por ser um contrato atípico, a multa de rescisão é a somatória dos aluguéis remanescentes até o final do contrato. Com esta aquisição, o Fundo permanece com 100% dos contratos atípicos, com vencimentos entre 2027 e 2031. O valor de aquisição do imóvel foi de R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais) e o cap rate de aquisição foi de 8,75% a.a.

Além dos recursos captados via emissão de cotas, o restante necessário para a aquisição 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").

RIO BRAVO - LINKS

- [CADASTRE-SE EM NOSSO MAILING LIST](#)
- [CONFIRA NOSSA CARTA DE ESTRATÉGIAS REFERENTE AO MÊS DE ABRIL](#)

Aquisição – Imóvel Santo André (Continuação)

A securitização é uma operação de alavancagem, onde o Fundo assume a obrigação de repassar o aluguel aos investidores do CRI, em troca dos recursos pagos à vista no momento da aquisição. Com isso, a exposição de capital diminui e, nos casos em que o cap rate é maior do que a taxa de remuneração do CRI, o retorno previsto aumenta. A securitização foi possível graças a solidez do Contrato de Locação Atípico com um inquilino com bom risco de crédito.

Antes da operação, o nível de endividamento do Fundo era nulo e, depois da aquisição, será de aproximadamente 6% do Patrimônio Líquido, patamar que a Rio Bravo considera extremamente saudável para cumprimento das obrigações. O CRI tem remuneração de IPCA + 6% a.a. Como o cap rate da aquisição é maior do que a taxa de remuneração do CRI, o ROIC (Return on Invested Capital, ou retorno sobre capital investido) será de aproximadamente 10,5% a.a. Portanto, a alavancagem aumentou a expectativa de retorno do imóvel de 8,75% a.a. (cap rate inicial) para 10,5% a.a. (ROIC).

	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

Para conhecer o ativo e obter mais informações sobre a aquisição, acesse nosso [Fato Relevante](#).

Alavancagem no Fundo

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:

- » **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

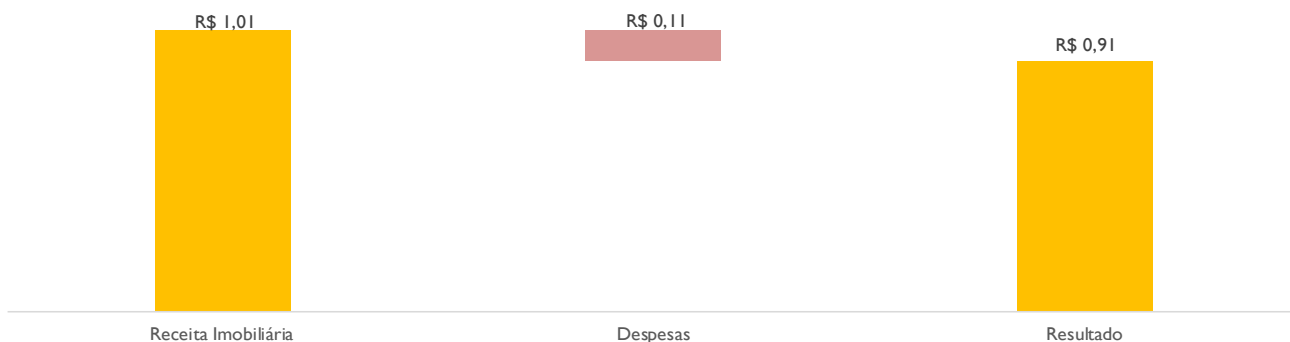
RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.051.636	R\$ 8.206.544	R\$ 8.206.544
Receita Financeira	-R\$ 3.574	R\$ 95.487	R\$ 95.487
Despesas	-R\$ 217.033	-R\$ 830.519	-R\$ 830.519
Resultado	R\$ 1.831.029	R\$ 7.471.512	R\$ 7.471.512
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.082.270	R\$ 7.569.222	R\$ 7.569.222
Resultado por cota	R\$ 0,91	R\$ 3,70	R\$ 3,70
Rendimento por cota	R\$ 1,03	R\$ 4,10	R\$ 4,10
Resultado Acumulado ³	-R\$ 0,12	-R\$ 0,05	-R\$ 0,05
Proporção Distribuída	114%	101%	101%

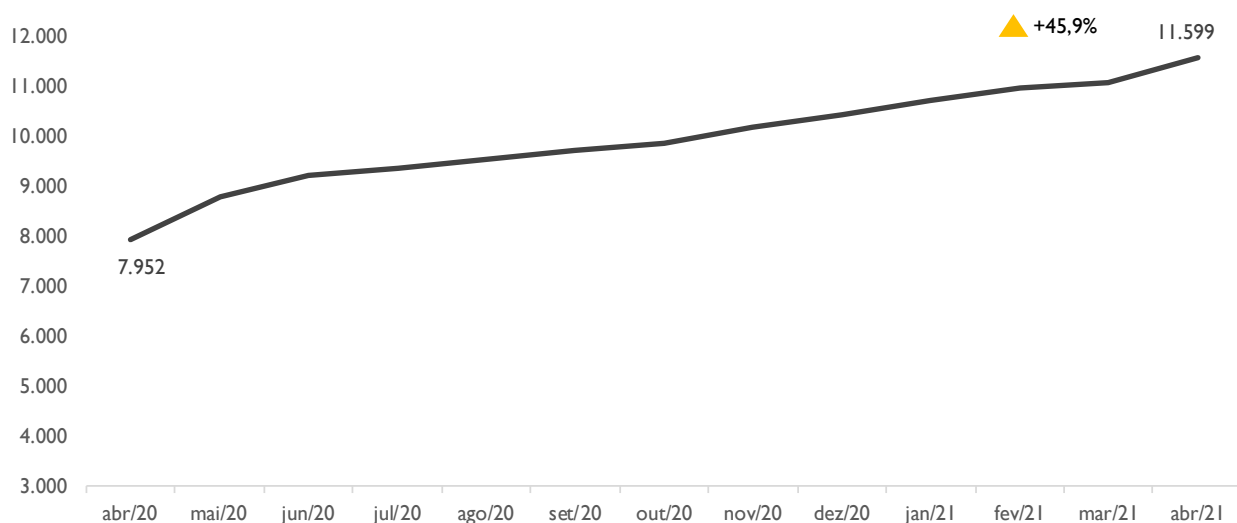
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

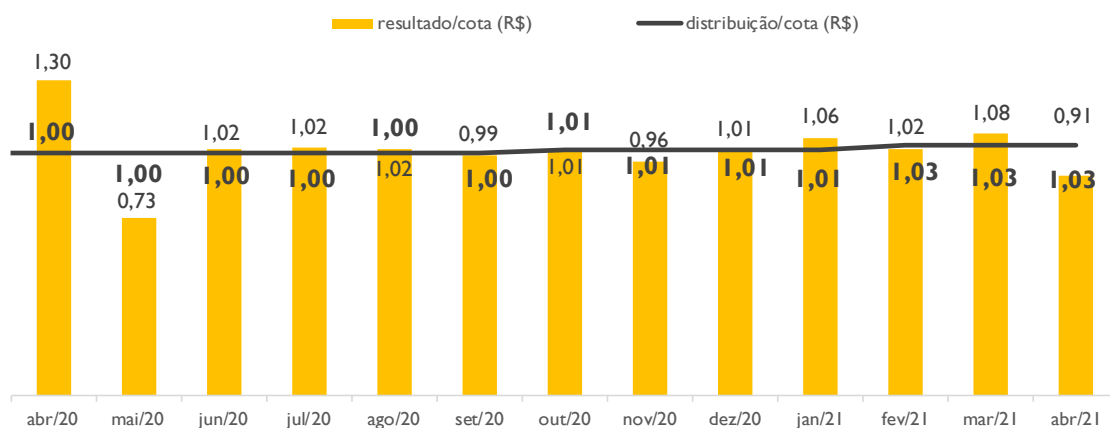
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	1,01	1,03	1,03	1,03	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01
Δ	1,0%	3,0%	3,0%	3,0%	-	-	-	-	-	-	-	-

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\$ 7.569.222	R\$ 21.921.089
Yield on cost	0,7%	2,7%	7,9%

Distribuição de resultados (R\$/cota)

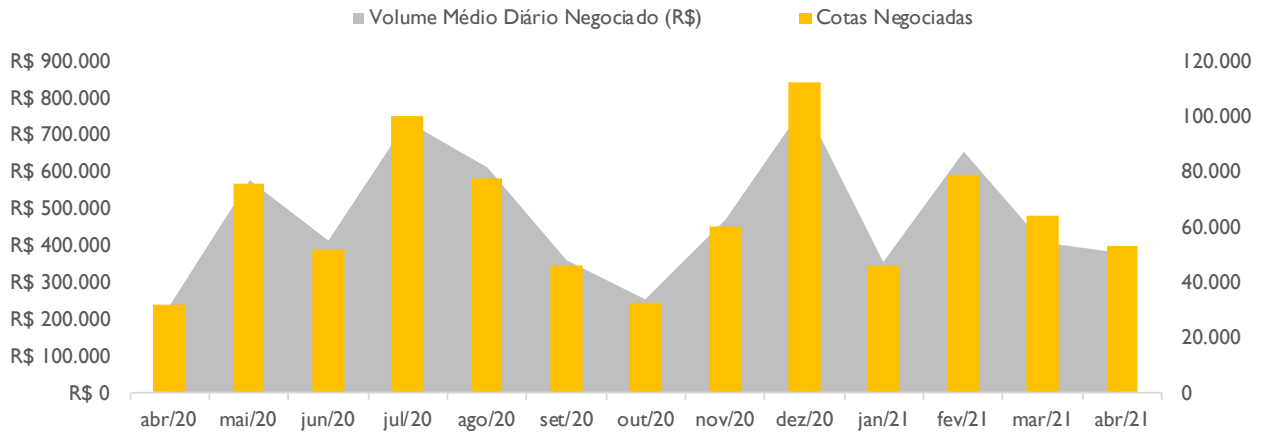


RBED11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 7.553.997	R\$ 35.835.293	R\$ 125.494.803
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 377.700	R\$ 442.411	R\$ 501.979
Giro (% de cotas negociadas)	2,63%	13,23%	44,40%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	abr/21	dez/20	abr/20
Valor da Cota	R\$ 142,49	R\$ 153,80	R\$ 153,00
Quantidade de Cotas	2.021.621	1.787.281	1.787.281
Valor de Mercado	R\$ 288.060.776	R\$ 274.883.818	R\$ 273.453.993

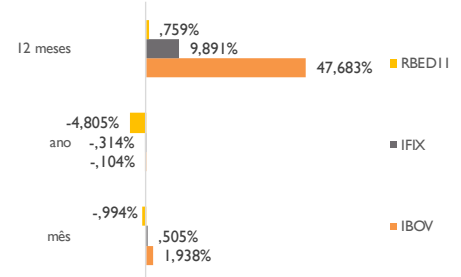
LIQUIDEZ

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de abril teve um acréscimo de 66,9% frente ao mesmo mês do ano anterior, e o volume médio diário negociado no mês teve aumento de 61,5% no mesmo período.

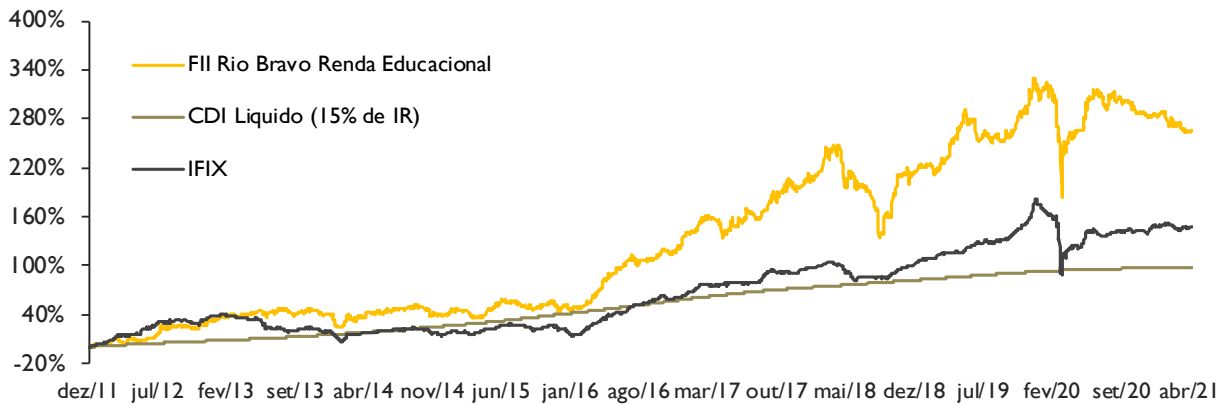


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

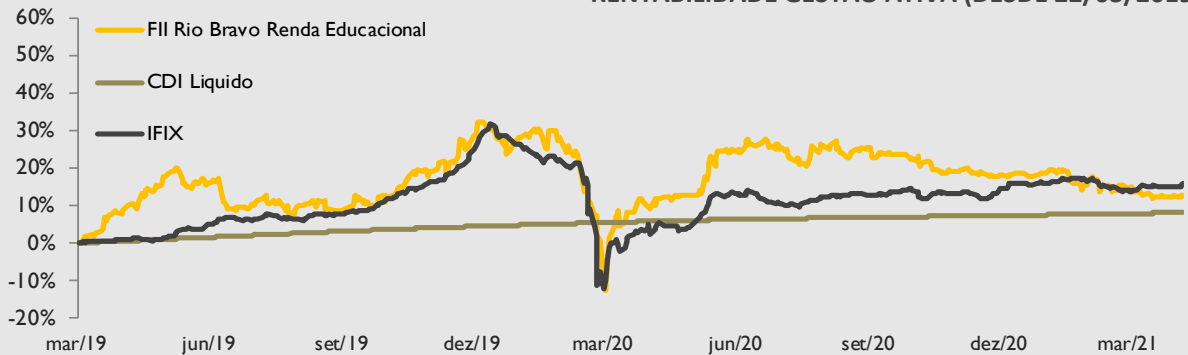
Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início	gestão ativa
IFIX	0,5%	-0,3%	9,9%	147,8%	15,8%
IBOV	1,9%	-0,1%	47,7%	109,9%	26,8%
CDI líquido de IR (15%)	0,2%	0,6%	1,8%	98,2%	8,1%
RBED11	-1,0%	-4,8%	0,8%	265,4%	12,5%



⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



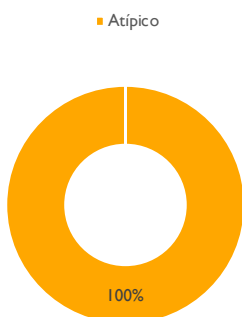
RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (DESDE 22/03/2019)



PATRIMÔNIO DO FUNDO

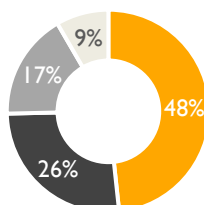
O patrimônio do Fundo é composto por 6 ativos educacionais localizados nas cidades de Santo André (SP), São Luís (MA), Cuiabá (MT), Belo Horizonte, Betim e Ipatinga (MG). Dos quase 92.200 m² de ABL que o Fundo detém, 47% estão em Minas Gerais, 22% no Maranhão e 17% no Mato Grosso e 14% em São Paulo.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

Tipo dos contratos



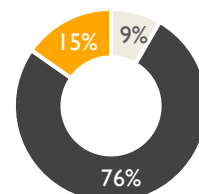
Localização por ABL

■ 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, 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



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

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos

QUANTIDADE DE COTAS • 2.021.621

ESCRITURADOR DAS COTAS • Rio Bravo Investimentos

NÚMERO DE COTISTAS • 11.599

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

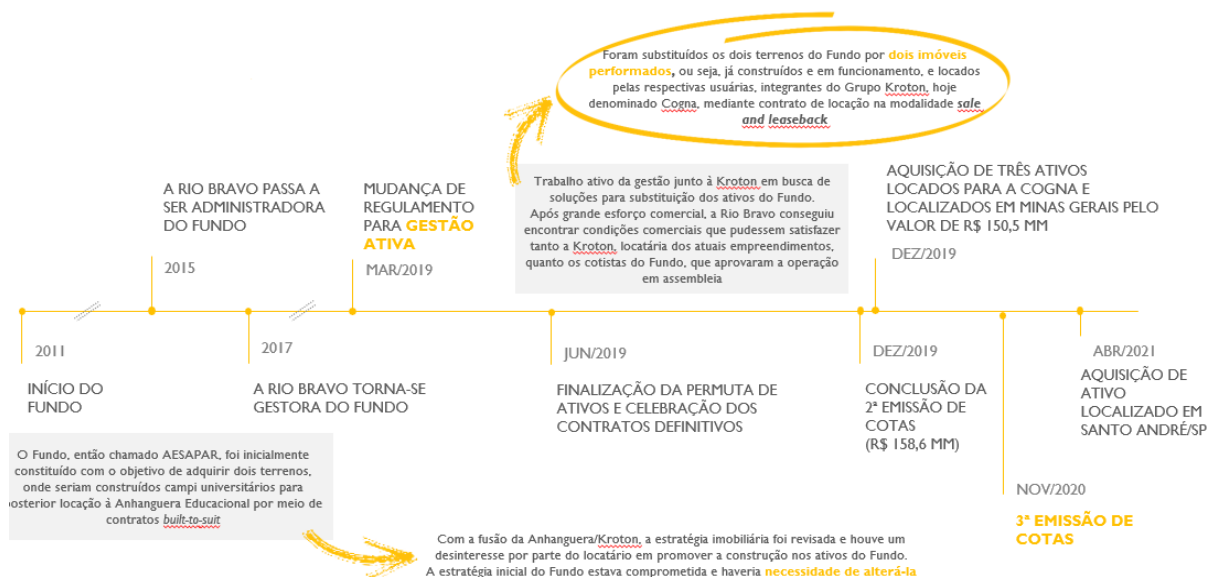
O FII Rio Bravo Renda Educacional tem como objetivo realizar investimentos com perspectiva de longo prazo em ativos imobiliários, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, tal como a possibilidade de adquirir terrenos para a edificação, notadamente destinados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