

Relatório Gerencial

Julho/2021

RBED11

FII Rio Bravo Renda Educacional

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – JULHO 2021

DENTRO DO “NOVO NORMAL”

Ainda é alto o nível de desemprego, e a atividade econômica experimentou uma recuperação que parece estar encontrando seus limites. Seja por conta de problemas pelo lado da oferta, quando etapas da cadeia produtiva ficaram comprometidas por problemas gerados pela pandemia, seja pelo fato de que voltaram a crescer as infecções a partir da “variante delta”, o que pode prolongar ainda mais as medidas de flexibilização. Parece se elevar a ansiedade com relação ao crescimento no restante do ano de 2022.

A ansiedade com a inflação também se elevou, mesmo com o Banco Central do Brasil prosseguindo com as elevações da Selic ao ritmo de 0,75% por reunião, ou mantida a premissa de que a trajetória dos juros é para cima. Julho não teve reunião do COPOM – o prazo entre reuniões é de 45 dias, a próxima é no começo de agosto. O FED também não alterou seu *mix* de políticas de resposta à pandemia a despeito dos indícios de aceleração da inflação. Prevalece um “excesso de liquidez” destinado a recuperar a atividade econômica, nos EUA como no Brasil, com implicações em alguns ativos mais sensíveis.

Não obstante, a disseminação da “variante delta” mesmo em países com altas taxas de vacinação trouxe dúvidas sobre a extensão da normalização na atividade “pós-Covid”, e sobre a recuperação global que já se desenhava. As novas “ondas” de novas variantes enfraquecem a noção de um “pós-covid” muito próximo da normalidade anterior. Voltam as ansiedades sobre o “novo normal”, ou sobre como “conviver” com sucessivas ondas de Covid, incidindo sobre populações já vacinadas e que talvez tenham que se acostumar com revacinações periódicas.

No mês de julho, prossegui o enredo em torno do “pacote tributário”, de que tratamos com algum detalhe nesse espaço, em nossa edição anterior. O assunto está longe do fim, a situação é dinâmica, pois o projeto acabou sem ser votado antes do recesso parlamentar, conforme prometido inclusive pelo presidente da Câmara, Arthur Lira, e as alterações sobre as alterações vão se acumulando.

Definitivamente, o “pacote” não teve boa acolhida, e seu único efeito palpável até agora foi sobre o *status* do ministro Guedes, que perdeu poderes nesse trajeto, poderes do tamanho de um ministério inteiro, o do Trabalho, recriado, como se descreve mais abaixo.

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

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Chegou o momento do retorno presencial aos escritórios?

Com praticamente 50% da população brasileira já parcialmente imunizada (pelo menos a primeira dose da vacina) e diante da perspectiva cada vez mais próxima de imunização total da população ativa, a pergunta que ressurgiu é a seguinte: chegou o momento de voltar a trabalhar presencialmente nos escritórios? Este retorno será de maneira *full time* ou será um modelo híbrido? Ou ainda: será melhor aguardar um pouco mais em *home office* para o retorno ao ambiente corporativo?

No início da pandemia, o “novo normal” era, sem dúvida, o *home office*. Algumas empresas declararam na grande mídia e nas redes sociais que não voltariam mais aos escritórios e que seus funcionários permaneceriam em casa, com segurança e infraestrutura para o desenvolvimento do seu trabalho. Após mais de 17 meses de pandemia, as empresas “descobriram” que o *home office* no modelo pensado inicialmente foi excelente, porém somente por um determinado período.

As duas partes envolvidas no relacionamento corporativo começaram a perceber que algumas questões do *home office* estavam começando a incomodar:

Para os funcionários, (i) a falta de convivência com os colegas (se sentir isolado), (ii) permanecer o tempo todo em casa, muitas vezes driblando barulhos, latidos, choros e gritos em momentos de reunião; (iii) estafa mental pela quantidade de horas trabalhadas, incluindo o número de reuniões diárias (antigamente uma ligação e/ou e-mail resolvia a maioria dos assuntos); (iv) a “disponibilidade permanente” que avança em muito as horas de trabalho, dentre outras dificuldades.

Para as empresas, outras questões começaram a surgir e fizeram com que o debate do retorno voltasse a ser discutido: (i) redução do engajamento; (ii) piora da comunicação interna e letargia na tomada de decisão – por mais que hoje existam inúmeras ferramentas de comunicação à disposição de todos, nada como estar no mesmo ambiente para que eventuais dúvidas sejam sanadas rapidamente; (iii) a cultura, a história e os valores da empresa não estão sendo tão propagados como deveriam; (iv) redução da criatividade dos funcionários; e (v) dificuldade de integrar e inserir os funcionários mais jovens na cultura da empresa e na rotina de aprendizado do seu trabalho.

[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 (m ²)	Vacância	Número de cotas	Yield anualizado ¹
92.188	0,0%	2.021.621	8,5%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m ² (R\$) ²
145,23	293,6	180,1	2.907

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 julho, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,08/cota, com o resultado já sendo influenciado diretamente pelo recebimento de 100% do aluguel do ativo “Santo André”, adquirido com os recursos da 3ª emissão de cotas, bem como pelo impacto do reajuste anual do contrato de locação do mesmo ativo.

Ainda, os reajustes anuais dos contratos de locação dos ativos de Cuiabá e São Luiz devem ter efeito caixa *full* no mês de agosto.

ALAVANCAGEM DO FUNDO

De modo a manter a transparência em relação à operação de alavancagem que o Fundo possui, abaixo os principais pontos para acompanhamento do posicionamento atual (dados da aquisição realizada em abril/2021):

	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

CRI Lastreado pelo contrato atípico vigente com o Grupo Cogna, no Imóvel Santo André

- » **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:** 6,51%;

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.

Importante comentar ainda que a análise de quais cursos são lecionados em cada imóvel também possui relevância dentro da decisão de investimento, ou seja, a participação de cursos principalmente das áreas de engenharia e da saúde, que exigem o acesso aos laboratórios físicos das unidades, além da natural interação entre alunos e professores, comuns a todos os cursos. Assim, ressaltamos o entendimento da gestão no sentido de que o ensino à distância é sim uma ferramenta relevante de educação, porém, ainda em um posicionamento complementar ao ensino presencial.

PRINCIPAIS CURSOS DAS UNIDADES DO FUNDO

Nas páginas 8 e 9, descrevemos os principais cursos ministrados em cada unidade, o que reforça a posição da gestão mencionada acima.

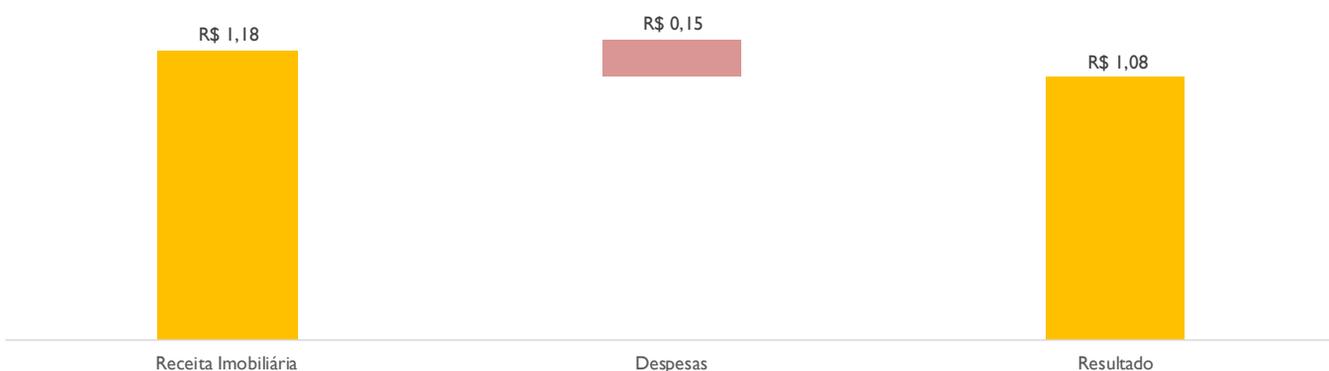
RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.414.489	R\$ 2.414.489	R\$ 15.228.007
Receita Financeira	R\$ 57.920	R\$ 57.920	R\$ 238.713
Despesas	-R\$ 295.874	-R\$ 295.874	-R\$ 1.959.524
Resultado	R\$ 2.176.535	R\$ 2.176.535	R\$ 13.507.197
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.082.270	R\$ 2.082.270	R\$ 13.816.031
Resultado por cota	R\$ 1,08	R\$ 1,08	R\$ 6,68
Rendimento por cota	R\$ 1,03	R\$ 1,03	R\$ 6,83
Resultado Acumulado ³	R\$ 0,05	R\$ 0,05	-R\$ 0,15
Proporção Distribuída	96%	96%	102%

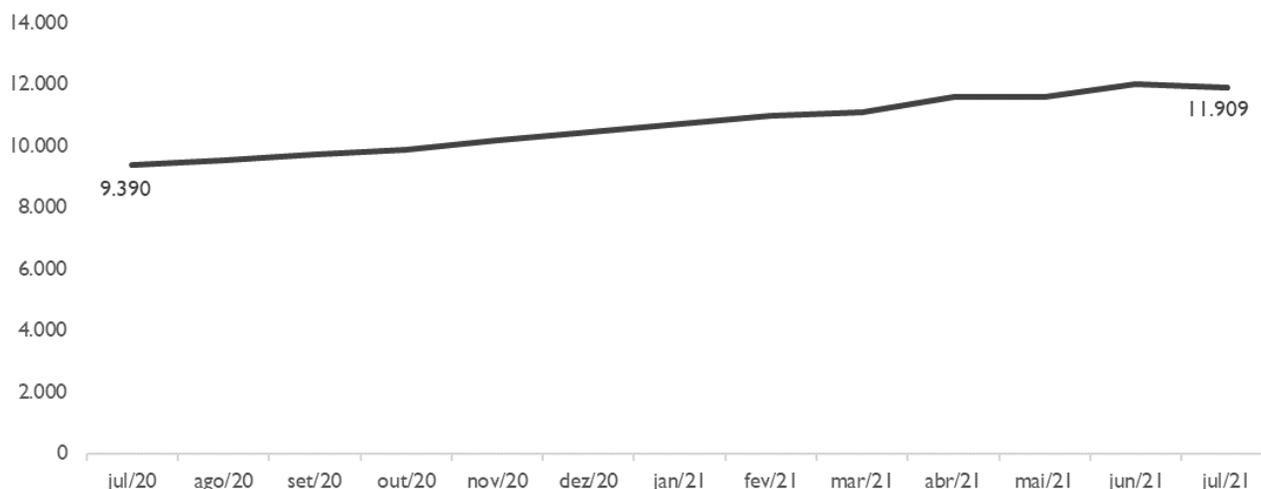
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

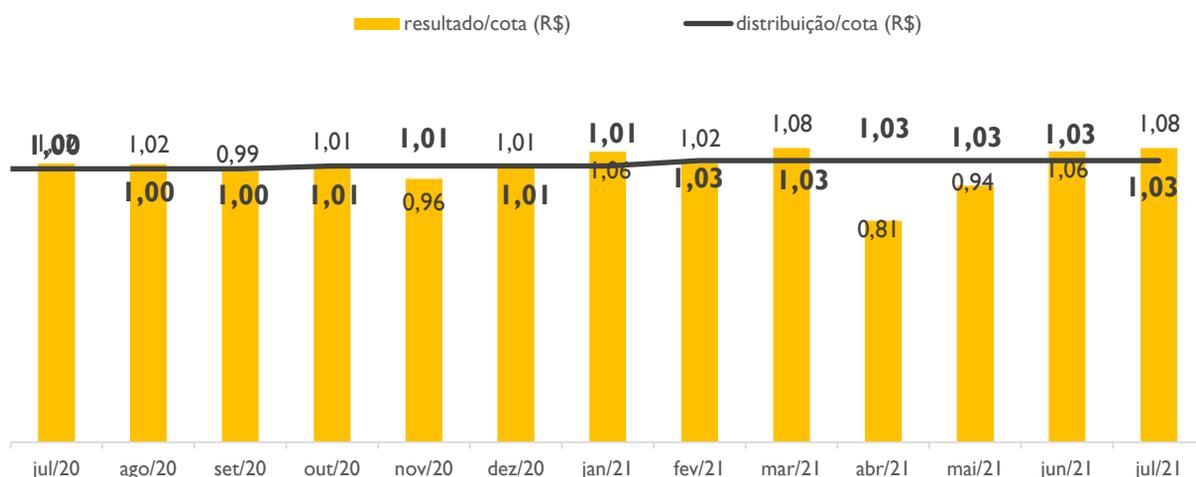
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	1,01	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	-	-	-	-	-
2020	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01
Δ	1,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	-	-	-	-	-

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\$ 13.816.031	R\$ 22.806.055
Yield on cost	0,7%	4,7%	7,4%

Distribuição de resultados (R\$/cota)



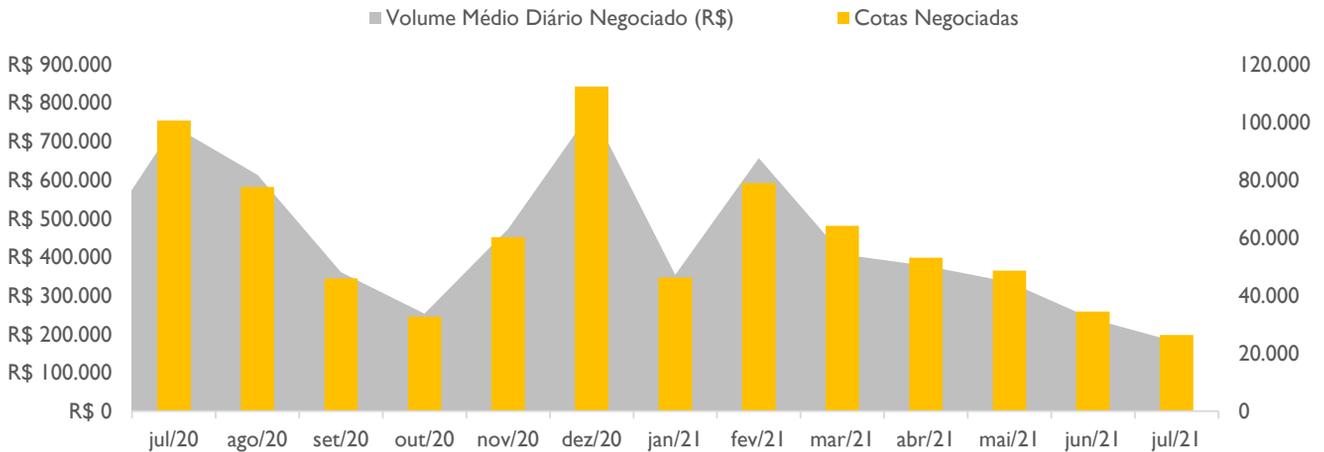
RBED11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.782.273	R\$ 51.680.786	R\$ 104.086.172
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 180.108	R\$ 358.894	R\$ 418.017
Giro (% de cotas negociadas)	1,31%	18,65%	37,05%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	Jul/21	Jan/21	Jul/20
Valor da Cota	R\$ 145,23	R\$ 154,56	R\$ 164,27
Quantidade de Cotas	2.021.621	1.787.281	1.787.281
Valor de Mercado	R\$ 293.600.018	R\$ 276.242.151	R\$ 293.596.650

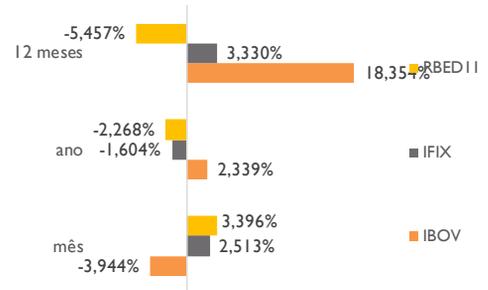
LIQUIDEZ

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de julho teve uma redução de 73,7% frente ao mesmo mês do ano anterior, e o volume médio diário negociado no mês teve decréscimo de 75,6% no mesmo período.

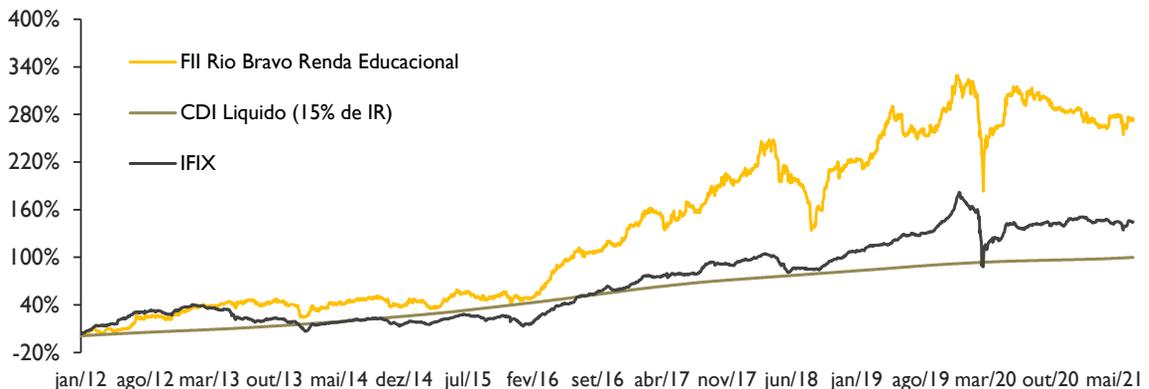


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

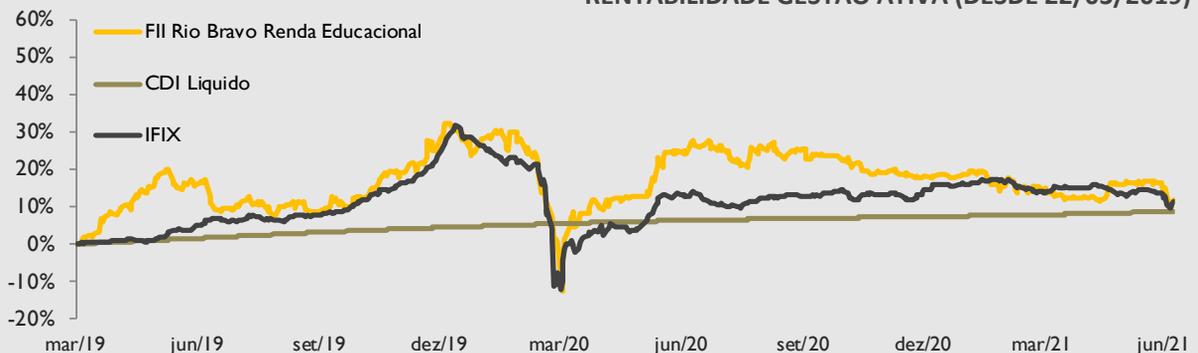
Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início	gestão ativa
IFIX	2,5%	-1,6%	3,3%	144,6%	14,3%
IBOV	-3,9%	2,3%	18,4%	115,0%	29,9%
CDI líquido de IR (15%)	0,3%	1,4%	2,1%	99,9%	9,2%
RBED11	3,4%	-2,3%	-5,5%	275,1%	15,5%



⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



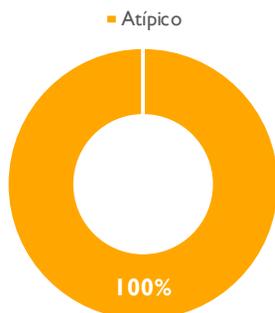
RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (DESDE 22/03/2019)



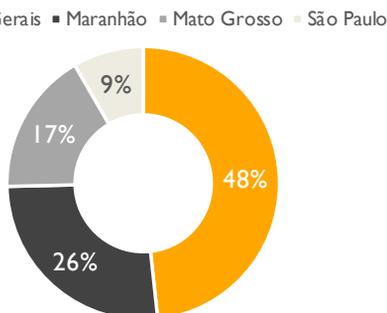
PATRIMÔNIO DO FUNDO

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.

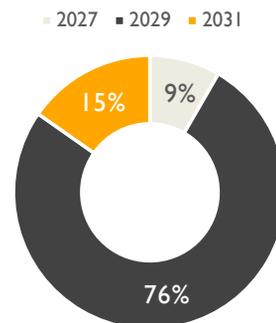
Tipo dos contratos



Localização por ABL



Vencimento dos contratos



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%

Principais cursos: Arquitetura, Biomedicina, Engenharias Civil, Elétrica e Mecânica, Farmácia, Nutrição e Medicina Veterinária;

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%

Principais cursos: Arquitetura, Agronomia, Biomedicina, Engenharias Ambiental, Civil, Computação, Produção, Software, Elétrica e Mecânica;

MINAS GERAIS

✓ CAMPUS PITÁGORAS TIMBIRAS BELO HORIZONTE



✓ CAMPUS PITÁGORAS BETIM



✓ CAMPUS PITÁGORAS IPATINGA HORTO



SÃO PAULO

✓ CAMPUS ANHANGUERA SANTO ANDRÉ



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%

Principais cursos: Biomedicina, Enfermagem, Farmácia, Nutrição e Odontologia;

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%

Principais cursos: Arquitetura, Biomedicina, Enfermagem, Engenharias Civil, Controle e Automação, Fisioterapia, Gastronomia e Odontologia;

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%

Principais cursos: Agronomia, Arquitetura, Engenharias Civil, Computação, Minas, Produção, Elétrica e Mecânica, Fisioterapia, Veterinária e Nutrição;

Faculdade Anhanguera (graduação)

- » 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%

Principais cursos: Arquitetura, Automação Industrial, Biomedicina, Ciência Biológicas, Enfermagem, Engenharias Civil, Controle e Automação, Produção e Mecânica.

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 303.894.530,56 (ref. junho)

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos

QUANTIDADE DE COTAS • 2.021.621

ESCRITURADOR DAS COTAS • Rio Bravo Investimentos

NÚMERO DE COTISTAS • 11.909

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

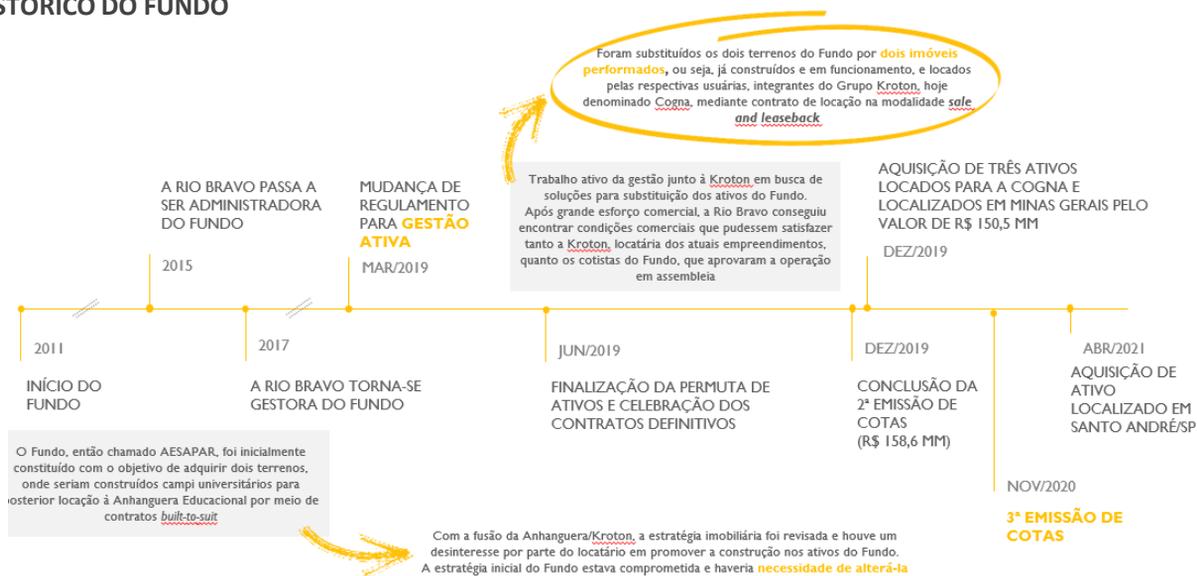
O FII Rio Bravo Renda Educacional tem como objetivo realizar investimentos com perspectiva de longo prazo em ativos imobiliários, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, tal como a possibilidade de adquirir terrenos para a edificação, notadamente destinados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