

Relatório Gerencial

Junho/2021

RBED11

FII Rio Bravo Renda Educacional





RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – JUNHO 2021

O PACOTE

O mês de junho seria monótono se tivesse terminado na manhã da sexta-feira, já designada como sombria, dia 25 de junho, quando o Executivo organizou uma cerimônia para a entrega de um Projeto de Lei nas mãos do Presidente da Câmara, Arthur Lira, tratando de matéria tributária, aqui designado como “o pacote”.

A atividade econômica vinha surpreendendo para melhor, o Banco Central do Brasil (BCB) vinha cumprindo seus deveres, os mercados estavam calmos, parecendo indicar uma espécie de interlúdio, ou de calmaria anterior à temporada eleitoral, que se espera que seja tormentosa.

Entretanto, o Projeto de Lei apresentado sob a pomposa e enganosa designação de “segunda fase da reforma tributária” mudou tudo e acabou sendo bem mais importante e marcante do que se esperava, mas por razões diferentes daquelas previstas pelo governo. O projeto talvez venha a assinalar um “fim de linha” para a encarnação liberal do ministro Guedes, ou o que sobrou dela.

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

RENDA IMOBILIÁRIA

A reforma tributária proposta pelo Governo Federal no dia 25/6 traz mudanças significativas para diferentes grupos econômicos, empresas, pessoas físicas e ativos financeiros. Tais mudanças trazem impactos relevantes na maneira como os mercados de capitais e financeiros têm contribuído para com a sociedade recentemente. Uma das propostas trata do fim da isenção aos rendimentos dos fundos imobiliários (FIIs) para pessoas físicas.

O mercado de FIIs apresenta crescimento considerável nos últimos anos. Hoje já são mais de 1 milhão e 300 mil investidores, na sua grande maioria pessoas físicas que aportam até R\$ 50 mil neste produto e que contam com o investimento para longo prazo, inclusive como parte de suas aposentadorias. Os FIIs permitiram a democratização dos investimentos imobiliários no Brasil, dando acesso para pequenos investidores a portfólios diversificados e de grande porte, antes disponíveis apenas a investidores institucionais, pessoas jurídicas e famílias com grandes fortunas. Os FIIs representam, ainda, a chegada de um outro perfil ao mercado de capitais e aos investimentos em bolsa de valores, importantes para incentivar o nível de poupança das famílias no país.

O fundo imobiliário, como um veículo de investimento organizado e regulamentado, foi criado em 1993 pela Lei nº 8.668. Em 1999, pela Lei nº 9.779, foram estipuladas e detalhadas as regras de tributação dos FIIs, como as alíquotas incidentes sobre ganhos de capital auferidos nas vendas de cotas. Apenas em 2004 foi determinada a isenção da cobrança de Imposto de Renda na distribuição de rendimentos dos FIIs para pessoas físicas, com a Lei nº 11.033, posteriormente editada pela Lei nº 11.196 de 2005, que estipulou a isenção sob as seguintes condições: (i) FIIs negociados em mercado de bolsa ou balcão; (ii) FIIs com, no mínimo, 50 cotistas; (iii) cotista pessoa física que não seja titular de mais de 10% da totalidade das cotas do FII.

O PL ora apresentado modifica principalmente a Lei 11.033 de 2004 - alterada em 2005 através da Lei nº 11.196, que estabeleceu a isenção de IR para investidores pessoas físicas em FIIs. O PL retira a isenção de qualquer beneficiário, inclusive a pessoa jurídica imune, que ficará sujeita à incidência de IR no valor de 15% nos rendimentos distribuídos, que, por sua vez, serão retidos na fonte. Em linhas gerais, os investidores já irão receber seus dividendos líquidos de IR, da mesma maneira que ocorre em fundos de investimento abertos quando o investidor solicita um resgate. Vale ressaltar que, em nosso entendimento, a pessoa jurídica imune, como fundos de pensão, continuará isenta.

Tal mudança, se aprovada, terá diversos impactos negativos na indústria de fundos imobiliários, no mercado de capitais, no mercado imobiliário e na economia real. Isso porque esses fundos são importantes veículos para financiamento do mercado imobiliário, seja em operações de desenvolvimento, gerando empregos diretos e indiretos, seja contribuindo para arrecadação dos tributos municipais, estaduais e federal. O setor de construção civil é um dos que mais gera empregos hoje na economia: só em abril de 2021, foi responsável por abrir 22.224 postos de emprego.

[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	8,7%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m ² (R\$) ²
140,76	284,6	239,3	2.809

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 junho, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,06/cota, com o resultado já sendo influenciado diretamente pelo recebimento de 100% do aluguel do ativo “Santo André”, adquirido com os recursos da 3^a emissão de cotas.

Com a distribuição e consequente encerramento do semestre, o fundo distribuiu um pouco acima da totalidade do resultado, uma vez que houve, por um breve período, o descasamento entre a efetiva aquisição do imóvel Santo André e o início do recebimento dos aluguéis de forma integral.

Contudo, cabe ressaltar que o resultado do mês de junho ratifica o potencial de retomada no equilíbrio com os valores de distribuição, com projeção de aumento após os reajustes anuais dos contratos de Cuiabá e São Luiz, previstos para o segundo semestre.

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.

 <h3>Contratos Atípicos</h3> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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. 	 <h3>Risco de Crédito</h3> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ocupante sendo empresa de capital aberto; ✓ Eficiência operacional e possibilidade de crescimento.
 <h3>Coeficiente Aproveitamento</h3> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Planos diretores municipais com incentivos para expansão de área locável em imóveis educacionais. 	 <h3>Localização</h3> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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.

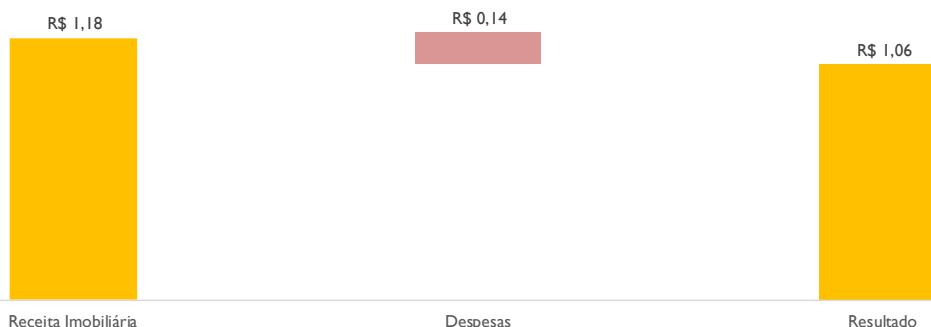
RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.387.437	R\$ 12.813.518	R\$ 12.813.518
Receita Financeira	R\$ 47.941	R\$ 180.793	R\$ 180.793
Despesas	-R\$ 284.177	-R\$ 1.663.649	-R\$ 1.663.649
Resultado	R\$ 2.151.201	R\$ 11.330.661	R\$ 11.330.661
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.082.270	R\$ 11.733.762	R\$ 11.733.762
Resultado por cota	R\$ 1,06	R\$ 5,60	R\$ 5,60
Rendimento por cota	R\$ 1,03	R\$ 5,80	R\$ 5,80
Resultado Acumulado ³	R\$ 0,03	-R\$ 0,20	-R\$ 0,20
Proporção Distribuída	97%	104%	104%

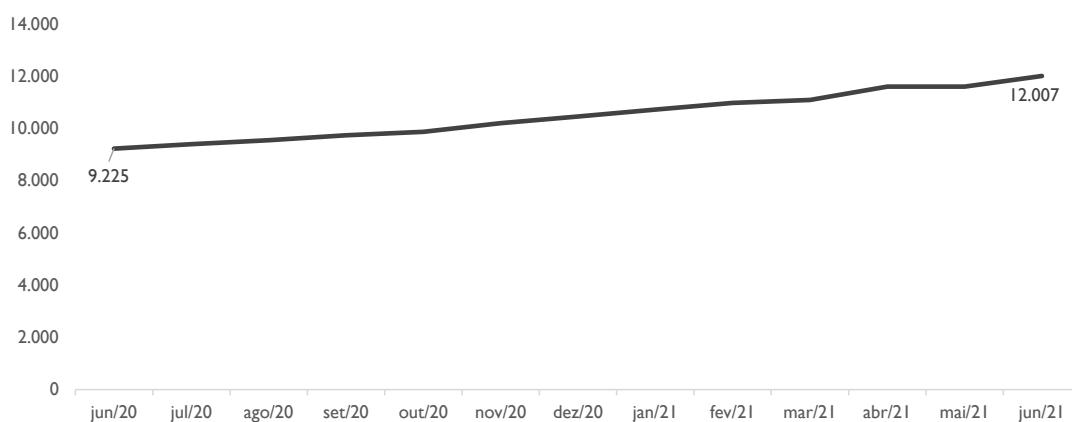
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

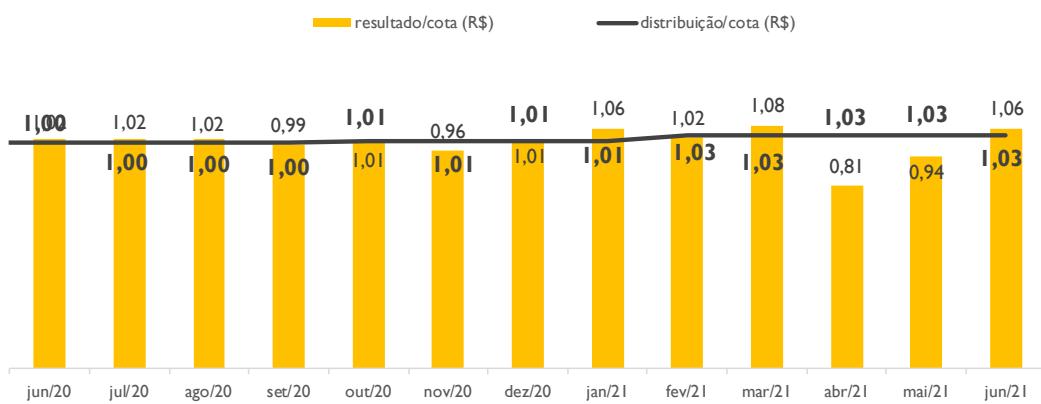
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	1,01	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	-	-	-	-	-	-
2020	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01
Δ	1,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	-	-	-	-	-	-

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 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\$ 11.733.762	R\$ 22.511.066
Yield on cost	0,7%	4,0%	7,1%

Distribuição de resultados (R\$/cota)

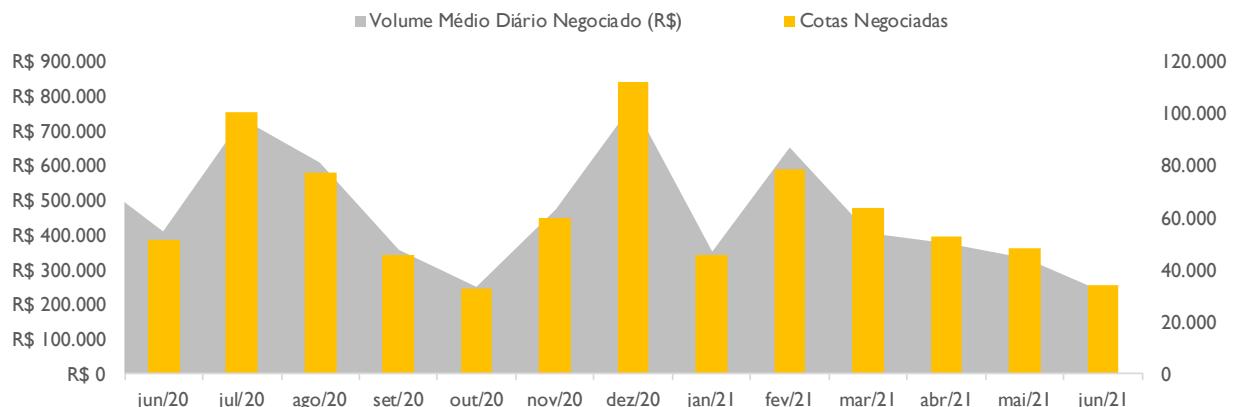


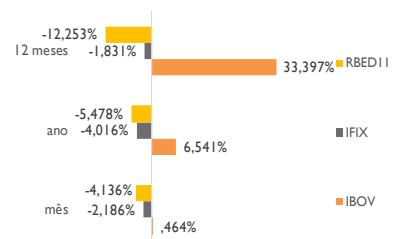
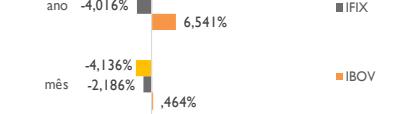
RBED11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 5.025.910	R\$ 47.898.513	R\$ 117.310.822
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 239.329	R\$ 389.419	R\$ 467.374
Giro (% de cotas negociadas)	1,71%	17,34%	41,37%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	jun/21	dez/20	jun/20
Valor da Cota	R\$ 140,76	R\$ 153,80	R\$ 172,18
Quantidade de Cotas	2.021.621	1.787.281	1.787.281
Valor de Mercado	R\$ 284.563.372	R\$ 274.883.818	R\$ 307.734.043

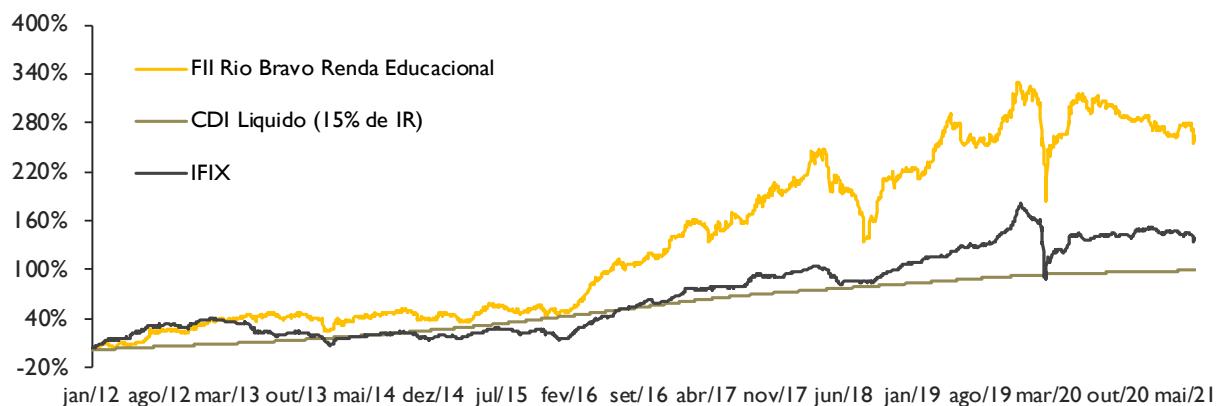
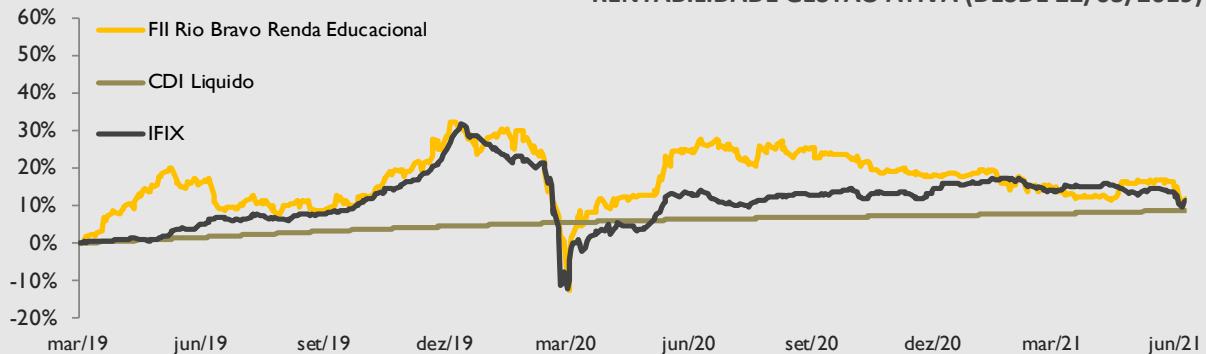
LIQUIDEZ

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de junho teve uma redução de 33,5% frente ao mesmo mês do ano anterior, e o volume médio diário negociado no mês teve decréscimo de 41,9% no mesmo período.

**DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO**

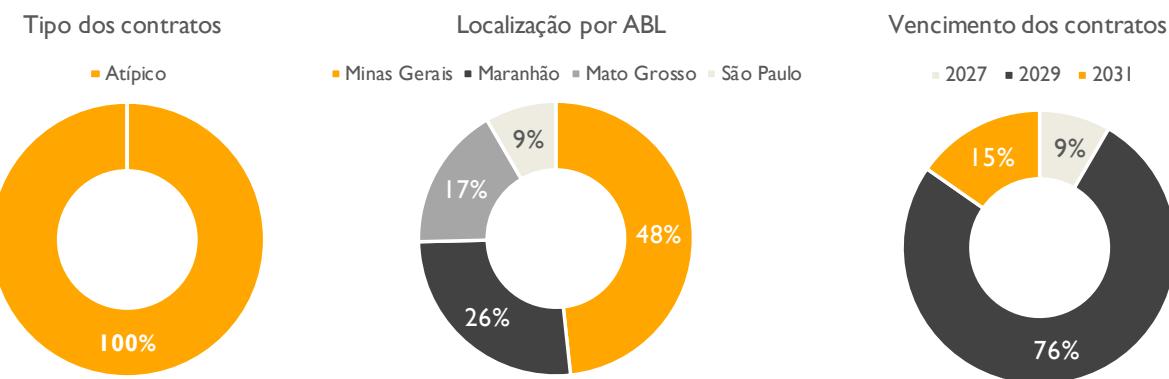
Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início	gestão ativa	
IFIX	-2,2%	-4,0%	-1,8%	138,6%	11,5%	
IBOV	0,5%	6,5%	33,4%	123,8%	35,3%	
CDI líquido de IR (15%)	0,3%	1,1%	1,9%	99,3%	8,8%	
RBED11	-4,1%	-5,5%	-12,3%	262,8%	11,7%	

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.



MARANHÃO

✓ CAMPUS PITÁGORAS



MATO GROSSO

✓ CAMPUS UNIC



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;

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

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos

ESCRITURADOR DAS COTAS • Rio Bravo Investimentos

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)

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

QUANTIDADE DE COTAS • 2.021.621

NÚMERO DE COTISTAS • 12.007

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

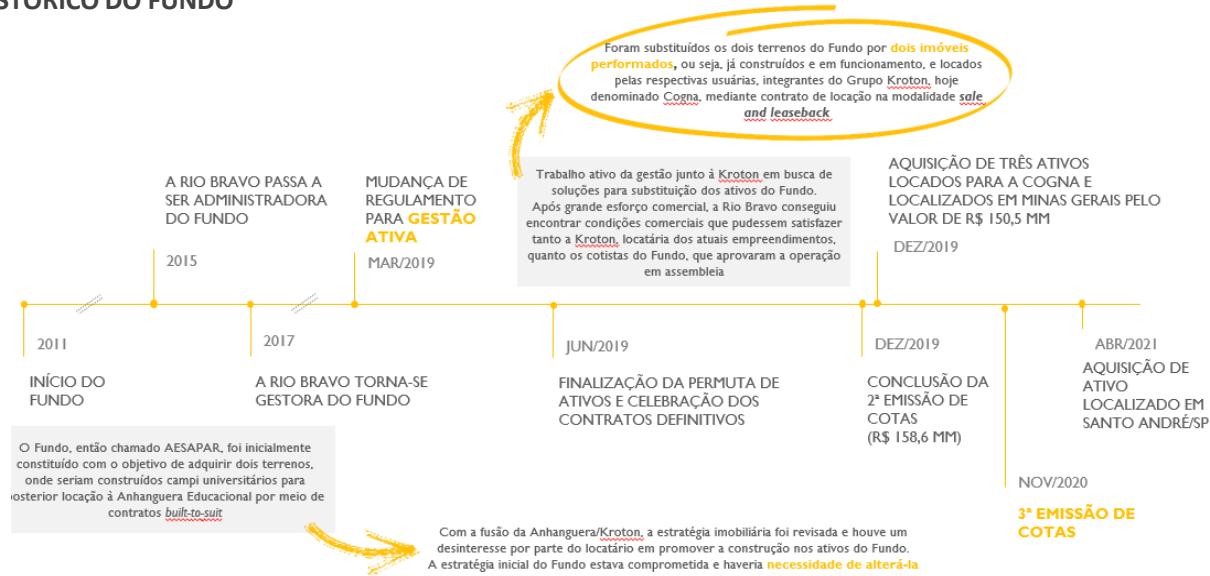
O FII Rio Bravo Renda Educacional tem como objetivo realizar investimentos com perspectiva de longo prazo em ativos imobiliários, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, tal como a possibilidade de adquirir terrenos para a edificação, notadamente destinados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

11 3509 6500

ri@riobravo.com.br

OVIDORIA

11 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 qualquer 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.