

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL (RBEDI I)



RELATÓRIO GERENCIAL | JULHO/2020

| ABL (m ²) | Vacância | Número de cotas | Yield anualizado ¹ |
|-------------------------|--------------------------------|---|---|
| 84.466 | 0,0% | 1.787.281 | 7,3% |
| Fechamento no mês (R\$) | Valor de mercado (R\$ milhões) | Volume médio diário negociado (R\$ mil) | Valor negociado/m ² (R\$) ² |
| 164,27 | 293,6 | 739,4 | 3.333 |

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de julho/2020, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,02/cota e a distribuição, de R\$ 1,00/cota. A linearização da distribuição em R\$ 1,00/cota é definida pela gestão tendo em vista o fluxo de caixa do semestre como um todo, a fim de promover mais previsibilidade na renda gerada ao investidor..

Tendo em vista o atual cenário de instabilidade e incertezas no mercado local e global, bem como o grande impacto para a população e as empresas nas ações de contenção do COVID-19, a Rio Bravo esclarece que **(i)** os contratos de locação do Fundo possuem solidez e segurança jurídica, cuja multa rescisória equivale a todo o fluxo de locação desde a rescisão até os seus vencimentos que ocorrem entre 2029 e 2031; **(ii)** possui ativos operacionais e importantes para a Cogna, que deverão continuar a performar após a crise; e **(iii)** a companhia possui sólida situação financeira após conclusão de oferta primária realizada neste ano. Portanto, a Rio Bravo acredita que o Fundo deverá continuar a distribuir rendimentos constantes aos seus investidores.

A equipe de gestão esclarece que busca ampliar a diversificação do Fundo, tanto de locatários quanto de regiões e contratos. O trabalho de originação e prospecção é conduzido desde as últimas aquisições, e tão logo a gestão entenda que há um *pipeline* para novas aquisições, haverá espaço para realizar futuras captações. A análise da gestão é focada em boas oportunidades que estejam atreladas a bons imóveis, boa localização, região de interesse, contratos seguros, entre outros aspectos que garantam um portfólio de qualidade para o Fundo.

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.

SITUAÇÃO ATUAL DO FUNDO

A Rio Bravo assumiu a gestão do FII Aesapar (antiga denominação do Fundo) em dezembro de 2017. Naquele momento, o regulamento do Fundo só permitia, dentro de sua política de investimentos, a aquisição de dois terrenos, em Campinas e Cuiabá, para posterior construção de duas faculdades, cuja inviabilidade econômica e legal já havia sido comunicada para os investidores. Através de um grande esforço realizado pela Rio Bravo, que trabalhou ativamente com os investidores para alterar o regulamento do Fundo, foi possível permutar os terrenos do Fundo por duas faculdades prontas, locadas e performadas, em Cuiabá e São Luis, que são de extrema importância para a locadora, a Cogna Educação S.A., nova denominação da Kroton S.A.. Com esta transação, o Fundo garantiu sua sustentabilidade de longo prazo com um inquilino de excelente qualidade em ativos extremamente importantes para sua operação.

Em dezembro de 2019, o Fundo realizou a 2ª Emissão de Cotas, o que possibilitou a aquisição de mais três ativos para o portfólio, em Belo Horizonte, Betim e Ipatinga. As três universidades operam sob a bandeira Pitágoras e atendem, somadas, mais de 12 mil alunos, com oferta de 109 cursos. O volume total da transação foi de R\$ 150,5 milhões, conforme quadro-resumo da operação:

| LOCALIZAÇÃO | CAP RATE | CONTRATO | VALOR DA AQUISIÇÃO | ABL |
|-------------------|----------|-------------------|--------------------|-------------------------|
| Belo Horizonte/MG | 8,0% | Atípico – 10 anos | R\$ 30,8 milhões | 5,9 mil m ² |
| Betim/MG | 8,8% | Atípico – 10 anos | R\$ 97,0 milhões | 24,5 mil m ² |
| Ipatinga/MG | 10,0% | Atípico – 12 anos | R\$ 22,7 milhões | 14,1 mil m ² |

Com esta estratégia de investimento, foi possível que o Fundo construísse um portfólio com cinco ativos localizados em três regiões do país – sudeste, nordeste e centro-oeste, todos com contratos firmados no modelo atípico com a Cogna ou suas subsidiárias. Os contratos atípicos têm prazo de vencimento entre 2029 e 2031 e não podem ser rescindidos sem pagamento integral de todo o fluxo de locação. Estes elementos oferecem aos cotistas diversificação geográfica, contratos seguros e rentabilidade atrativa.

OUTROS ASSUNTOS

No balancete de junho/2020, o Fundo reportou um passivo referente à permuta e aquisição de ativos no valor de R\$ 7,5 milhões. Este valor é referente a **(i)** impostos a serem pagos pelas transações; e **(ii)** retenção de valores da Cogna em decorrência da regularização completa dos imóveis, tanto do ponto de vista legal como de investimentos. Ou seja, assim que a contraparte terminar a regularização dos imóveis e as obras pré-estabelecidas em contrato, o Fundo pagará à Cogna este valor acrescido dos impostos, com o caixa disponível no Fundo. Tal modelo fornece ao investidor mais segurança na transação, uma vez que dá alinhamento para que a Cogna regularize completamente os imóveis para receber parte relevante dos recursos.

RESULTADO DO FUNDO

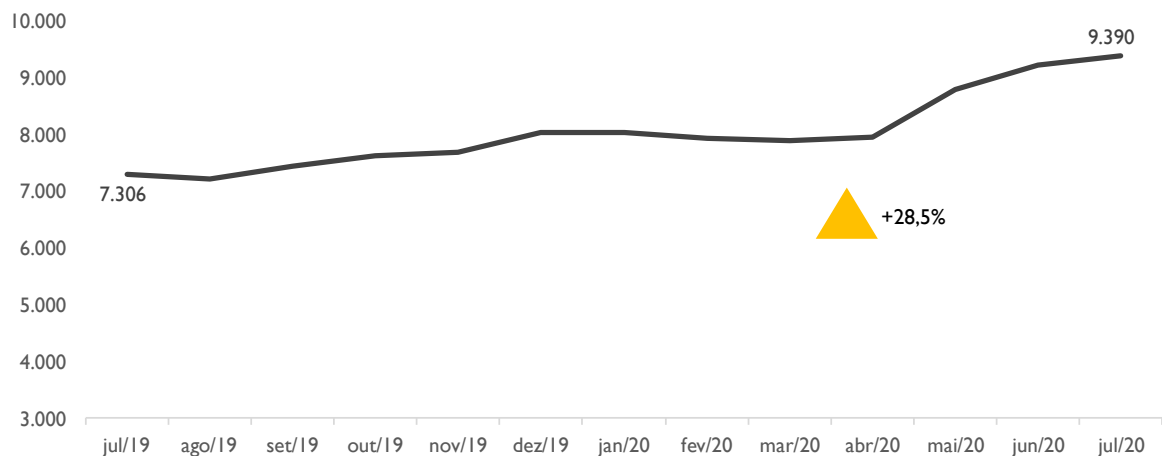
| | mês | acumulado no 2º semestre | acumulado no ano |
|----------------------------------|---------------|--------------------------|------------------|
| Receita Imobiliária | R\$ 1.985.312 | R\$ 1.985.312 | R\$ 13.236.496 |
| Receita Financeira | R\$ 25.255 | R\$ 25.255 | R\$ 185.199 |
| Despesas | -R\$ 189.927 | -R\$ 189.927 | -R\$ 1.429.550 |
| Resultado | R\$ 1.820.640 | R\$ 1.820.640 | R\$ 11.992.145 |
| Rendimentos distribuídos | R\$ 1.787.281 | R\$ 1.787.281 | R\$ 12.510.967 |
| Resultado por cota | R\$ 1,02 | R\$ 1,02 | R\$ 6,71 |
| Rendimento por cota | R\$ 1,00 | R\$ 1,00 | R\$ 7,00 |
| Resultado Acumulado ³ | R\$ 0,02 | R\$ 0,02 | -R\$ 0,29 |
| Proporção Distribuída | 98% | 98% | 104% |

Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

³ Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.



NÚMERO DE COTISTAS



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

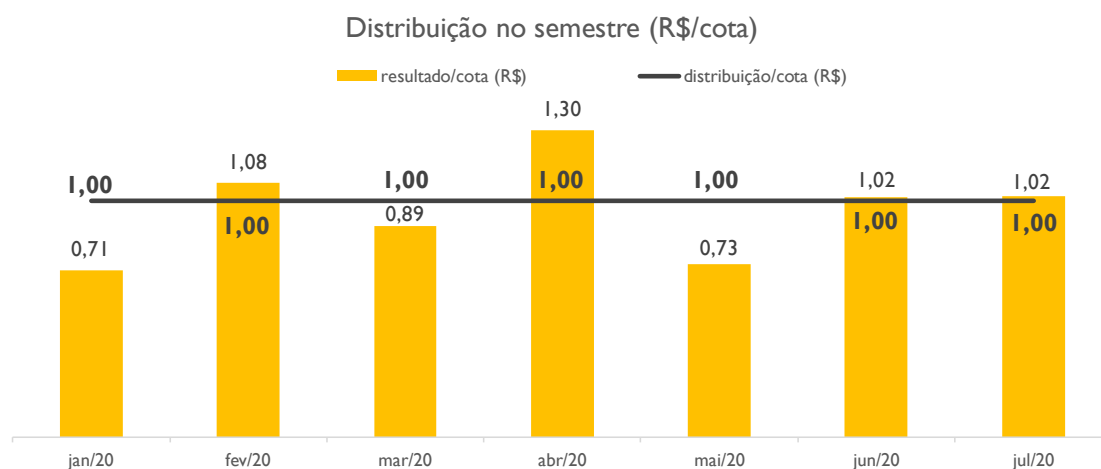
| ANO | JAN | FEV | MAR | ABR | MAI | JUN | JUL | AGO | SET | OUT | NOV | DEZ |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2020 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | | | | |
| 2019 | 1,22 | 1,24 | 1,24 | 1,24 | 1,24 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,60 |
| Δ | -18,0% | -19,4% | -19,4% | -19,4% | -19,4% | 0,0% | 0,0% | | | | | |

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\$ 1.787.281 | R\$ 12.510.967 | R\$ 16.593.336 |
| <i>Yield on cost</i> | 0,6% | 3,8% | 6,6% |

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.

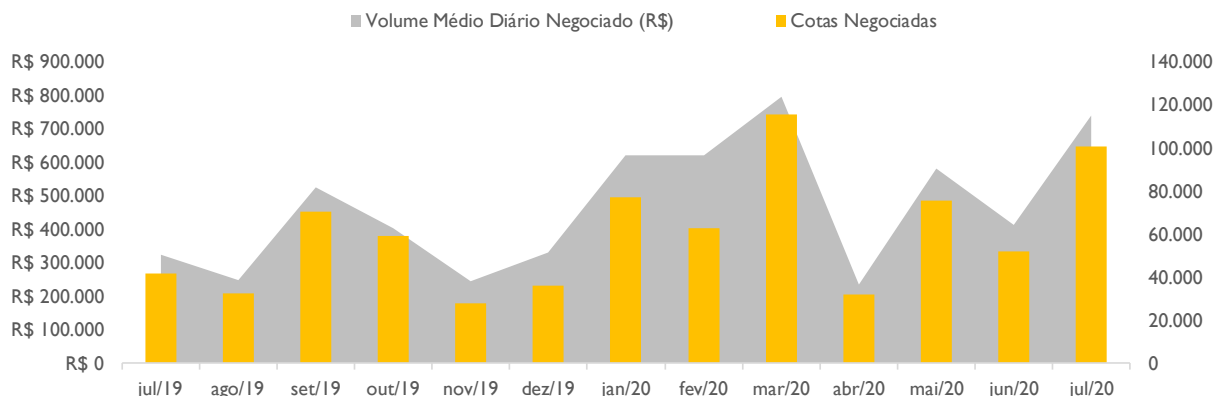


RBED11 NA B3

| | mês | YTD | 12 meses |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Volume Negociado | R\$ 17.006.924 | R\$ 84.344.717 | R\$ 121.059.722 |
| Volume Médio Diário Negociado | R\$ 739.431 | R\$ 577.704 | R\$ 484.239 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 5,63% | 28,83% | 56,02% |
| Presença em Pregões | 100% | 100% | 100% |
| | jul/20 | dez/19 | jul/19 |
| Valor da Cota | R\$ 164,27 | R\$ 184,87 | R\$ 175,00 |
| Quantidade de Cotas | 1.787.281 | 1.787.281 | 752.500 |
| Valor de Mercado | R\$ 293.596.650 | R\$ 330.414.638 | R\$ 131.687.500 |

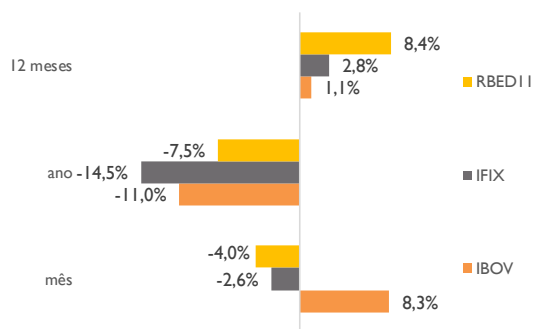
LIQUIDEZ

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de julho teve aumento de 141,7% frente ao mesmo mês do ano anterior, e o volume médio diário negociado no mês teve acréscimo de 128,7% no mesmo período.

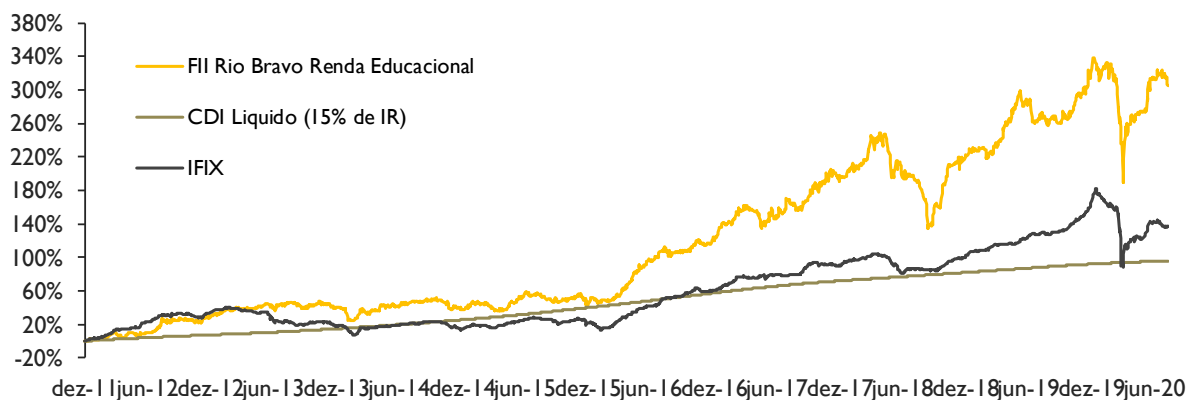


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

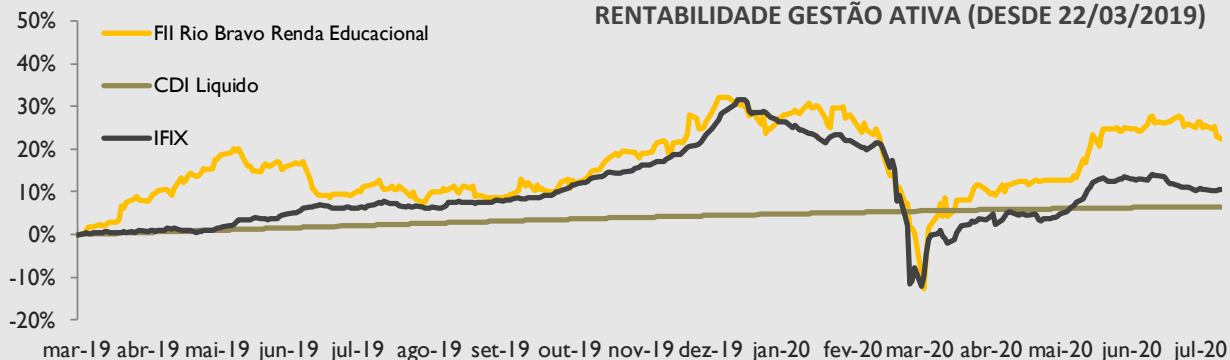
| Desempenho da cota ⁴ | mês | ano | 12 meses | desde o início | gestão ativa |
|---------------------------------|--------------|--------------|-------------|----------------|--------------|
| IFIX | -2,6% | -14,5% | 2,8% | 136,7% | 10,6% |
| IBOV | 8,3% | -11,0% | 1,1% | 81,7% | 9,8% |
| CDI líquido de IR (15%) | 0,2% | 1,7% | 3,6% | 95,5% | 6,5% |
| RBED11 | -4,0% | -7,5% | 8,4% | 305,3% | 22,2% |



⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (DESDE 22/03/2019)

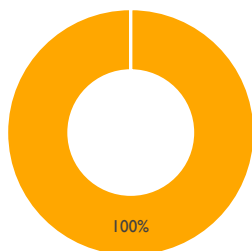


PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 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 Cogna, com contratos atípicos com duração entre 10 e 12 anos.

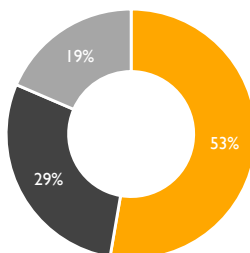
Tipo dos contratos

■ Atípico



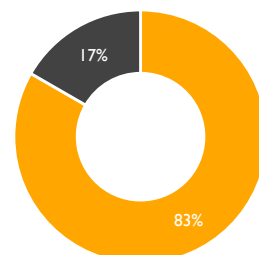
Localização por ABL

■ Minas Gerais ■ Maranhão ■ Mato Grosso



Vencimento dos contratos

■ 2029 ■ 2031



MARANHÃO

✓ CAMPUS PITÁGORAS



Faculdade Pitágoras (Graduação e Pós Graduação)

- » Principal Campus da 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 Luís – 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 • 267.631.235,66 (ref. maio)

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

QUANTIDADE DE COTAS • 1.787.281

ESCRITURADOR DAS COTAS • Itaú Securities Services

NÚMERO DE COTISTAS • 9.390

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

- » 19/12/2019 – 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.
- » 10/10/2019 – Divulgação de pagamento do sinal referente às aquisições mencionadas no Fato Relevante de 25/09/2019.
- » 25/09/2019 – Divulgação da assinatura de Memorando de Entendimento (MoU) com a Cogna para aquisição de três ativos imobiliários localizados em Minas Gerais pelo valor de R\$ 150,5 milhões.
- » 10/09/2019 – Divulgação da aprovação da 2ª emissão de cotas do Fundo.
- » 28/06/2019 – Divulgação da finalização da permuta de ativos e celebração dos contratos definitivos.

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 consequentemente 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

OUVIDORIA

|| 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 site 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 site. • 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 expresse 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.