

# Relatório Gerencial

Agosto/2021

RBED11

FII Rio Bravo Renda Educacional

## RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – AGOSTO 2021

### TENSÕES POLÍTICAS DESNECESSÁRIAS

O grande e inesperado evento para o mercado financeiro no mês de agosto de 2021 foi o crescimento da tensão política entre o Presidente e as instituições, especialmente, mas não exclusivamente, o STF ao longo do mês.

Não há dúvida que a atmosfera política pesada prejudica a economia. Não é claro se isso estava nos cálculos do presidente, se é que existe esse cálculo.

Essas tensões vão se estender até o dia 7 de setembro, para quando estão programadas manifestações convocadas por Jair Bolsonaro e há a certa apreensão sobre a presença maciça de policiais armados entre os manifestantes, e não tanto entre os que vão reprimir os excessos dos manifestantes. Fala-se até de golpe, o que, infelizmente, já não é mais tomado como delírio paranoico

Os resultados dos eventos de 7 de setembro e de 12 de setembro (manifestações contra o governo) serão importantes para dar o tom do restante da presidência Jair Bolsonaro. Parece ter se antecipado a já esperada paralização das agendas econômicas reformadoras em consequência das divisões decorrentes, em última instância, da eleição presidencial que se aproxima.

Tudo decorre de uma escalada de iniciativas hostis, parecendo uma “corrida armamentista” ou mais mundanamente um “*game of chicken*”, no qual o desfecho pode ser trágico se não houver recuos coordenados.

Não é mais, infelizmente, um jogo de pôquer de sucessivas bravatas, o assunto ficou muito sério, talvez incontrolável. Foi uma irresponsabilidade absoluta escalar as tensões até onde estamos. A economia sofre, os mercados apanham e a ansiedade é tão generalizada quanto desnecessária. Como certa vez ensinou a presidente Dilma Rousseff, nem sempre se consegue colocar o dentífrico de volta no tubo. Registre-se que há incrível paralelismo com o que se passou no ano de 1904, por ocasião da chamada Revolta da Vacina, no seio da qual havia uma real tentativa de golpe urdida por jacobinos inconformados com os rumos da República do “Café-com-Leite”, que entendiam ter prostituído os ideais originais do movimento republicano.

Os golpistas, liderados por Lauro Sodré, um tenente coronel florianista e maçom, planejavam um golpe a ser deflagrado em 15 de novembro, quando as tropas estariam mobilizadas na capital, para o desfile comemorativo da Proclamação da República. Mais ou menos como agora, ainda que no plano do simbólico, aproveitando a “excitação cívica” de uma data nacional, como a de 7 de setembro.

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

### FLUXO OU FUNDAMENTO?

Em agosto, o mercado de fundos imobiliários apresentou volatilidade de 6,69% a.a., segundo maior valor no ano, ficando atrás apenas de junho – quando a reforma tributária foi apresentada pelo governo – em que a volatilidade fora de 9,79%. Os nove primeiros pregões do mês foram marcados por queda no índice, sendo que o comunicado do COPOM de aumento da SELIC no terceiro dia útil do mês foi seguido por uma queda acelerada do IFIX, chegando a negociar abaixo do patamar alcançado após o anúncio de uma possível tributação do rendimento do FIs, em junho deste ano. O índice de fundos imobiliários terminou o mês de agosto com retorno negativo de -2,63%.

Em momentos de alta volatilidade e de seguidas desvalorizações ou valorizações nos preços dos ativos, sempre precisamos ter a diligência de deixar a emoção de lado e compreender o real motivo de tal acontecimento no mercado e fazer movimentos racionais. Para tanto, os investidores devem se questionar: essa desvalorização/ valorização está ocorrendo por mudanças nos fundamentos dos fundos imobiliários ou simplesmente temos um movimento de fluxo de dinheiro?

Após três anos seguidos de captação líquida negativa, os fundos de renda fixa já obtiveram em 2021 um total de R\$ 140,39 bilhões. O ciclo de queda da taxa básica de juros do Brasil, iniciado no ano de 2016 e encerrado no final de 2020, chegando ao seu menor nível histórico, obrigou os investidores a correrem mais risco em seus portfólios de investimento e a alocarem em novas classes de ativos, como os fundos imobiliários. Não é coincidência que no mesmo período o número de investidores em fundos imobiliários tenha saltado de aproximadamente 89.000 (em dezembro de 2016) para 1.431.662 (julho de 2021), um aumento de mais de 1.500%.

Neste momento, estamos vivenciando uma migração de recursos saindo de ativos de renda variável e voltando para a renda fixa, que neste momento voltou a ser mais atrativa em comparação aos últimos dois anos. Entretanto, é importante ressaltar que, mesmo com o ciclo de aperto monetário do Banco Central, deveremos encerrar o ciclo de alta da SELIC com taxa de juros básica em valor nominal em níveis baixos se comparada ao passado do Brasil.

[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 <sup>2</sup> )	Vacância	Número de cotas	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>92.188</b>	<b>0,0%</b>	<b>2.021.621</b>	<b>9,0%</b>
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m <sup>2</sup> (R\$) <sup>2</sup>
<b>137,40</b>	<b>277,8</b>	<b>179,3</b>	<b>2.847</b>

<sup>1</sup>Yield 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).

<sup>2</sup>Valor negociado/m<sup>2</sup> considera valor de mercado do fechamento do período, excluídas as disponibilidades do período anterior, dividido pelo ABL.

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

Com o encerramento do mês de agosto, o Fundo manteve seu patamar de distribuição de rendimentos em R\$ 1,03/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado em 9,0%, considerando a cota de fechamento do mês, em R\$ 137,40/cota. Considerando as datas base de reajustes anuais dos contratos, a equipe de gestão projeta uma valorização de cerca de R\$ 0,03/cota a partir dos rendimentos do mês de setembro, influenciados pelos imóveis de São Luiz e Cuiabá.

A continuidade operacional dos contratos reforçam a solidez das operações dos imóveis do Fundo, resultado do bom risco de crédito dos inquilinos e da relevância de cada uma das unidades para as instituições. Com o avanço do ciclo de vacinação da população contra o COVID-19, ainda no mês de agosto foi possível observar uma retomada em maior velocidade da atividade de ensino presencial, principalmente no ensino de aulas práticas dos cursos das ciências exatas e da saúde, disciplinas de maior participação entre as operações que fazem parte do Fundo.

Assim, a equipe de gestão ratifica a confiança na continuidade do desenvolvimento do setor educacional e segue com o objetivo de crescimento sustentável do Fundo, buscando ainda a diversificação de inquilinos, mantendo qualidade e segurança para o portfólio no longo prazo.

Com esse objetivo, **o fundo assinou duas propostas vinculantes de aquisição**, sendo a primeira para aquisição de imóvel localizado no município de São Paulo e outra que envolve a aquisição de um portfólio de 5 ativos, localizados nos estados do Rio de Janeiro, Minas Gerais e Goiás, todos locados para inquilinos não pertencentes ao Grupo Cogna, única locatária do Fundo até o momento.

As aquisições serão mais detalhadas ainda no presente relatório e, após superadas as condições precedentes usuais em transações desta natureza, o prazo médio de vencimento dos Contratos de Locação passará a ser de 10,82 anos. Será proposta uma emissão de cotas para captação dos recursos necessários para a aquisição do portfólio de 5 ativos, conforme publicado via [Fato Relevante](#). Não há qualquer definição de custos estipulados para a emissão. Mais informações serão fornecidas pela Rio Bravo oportunamente.

## AQUISIÇÃO IMÓVEL EDUCACIONAL EM SÃO PAULO

Em 13 de agosto de 2021 foi assinado proposta vinculante para aquisição de um ativo localizado na Rua da Consolação, n°s 2320 e 2322, no município de São Paulo/SP. O Imóvel compreende área bruta locável de aproximadamente 600 m<sup>2</sup>, em localização central da capital paulista, em área de grande fluxo de pessoas e bem servido por transporte coletivo.

O Imóvel possui contrato de locação vigente atípico, na modalidade *Sale & Leaseback* (“SLB”), com prazo de vencimento em outubro/2029 e firmado com o grupo *Ânima Educação*, instituição de ensino de primeira linha com 18 anos de história, atuação em diversas regiões do país e listada na bolsa de valores de São Paulo (B3) no segmento de Novo Mercado.

O Fundo passará a fazer jus ao recebimento do aluguel, mediante lavratura da escritura pública de compra e venda do Imóvel, momento em que também ocorrerá o pagamento integral do valor de aquisição, de aproximadamente R\$ 4.850.000,00.

Importante ressaltar que os recursos da aquisição já estão disponíveis no caixa do Fundo e são provenientes da 3ª Emissão de Cotas, encerrada em abril de 2021 e, caso a aquisição seja concluída, o *cap rate* bruto estimado será próximo de 8,00% a.a. Para acessar o Fato Relevante divulgado, [clique aqui](#).

## AQUISIÇÃO PORTFÓLIO EDUCACIONAL

Em 20 de agosto, o Fundo assinou proposta vinculante para aquisição de cinco ativos educacionais, sendo dois deles localizados no estado de Minas Gerais, dois no estado do Rio de Janeiro e um no estado de Goiás. Os Imóveis compreendem a uma área bruta locável (ABL) de aproximadamente 41.313,90 m<sup>2</sup> e contratos de locação vigentes com prazos de vencimentos entre 2029 e 2040.

Entre as receitas oriundas dos Contratos de Locação, 95% são atreladas a contratos atípicos, mantendo, portanto, o elevado patamar de receitas atreladas a essa modalidade no portfólio do Fundo, de 98% no total.

O valor total da aquisição corresponde a R\$ 180,0 milhões e o pagamento será realizado da seguinte forma:

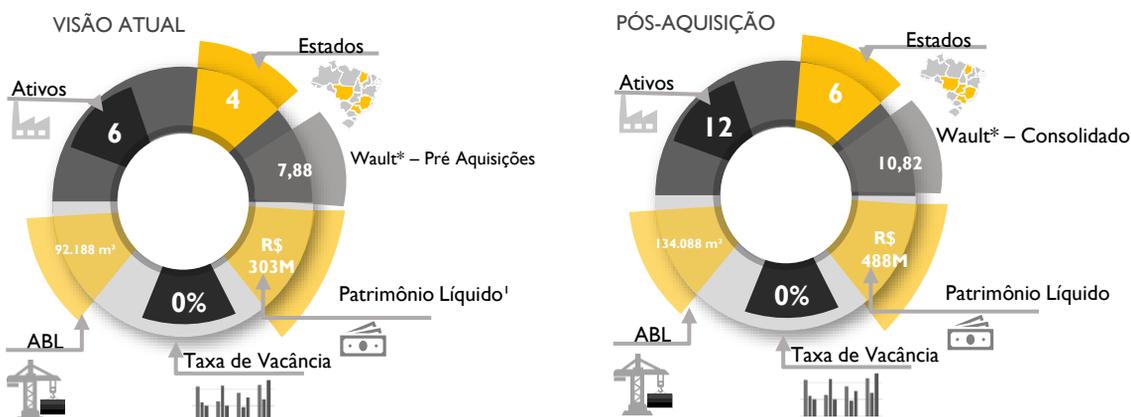
- **1ª Parcela (sinal):** 1% do valor da aquisição quando do aceite da Proposta. Caso a aquisição não seja concluída, o Fundo receberá o reembolso do valor do sinal.
- **2ª Parcela:** 74% do valor da aquisição à vista, mediante conclusão satisfatória da *Due Diligence* e afastadas as condições resolutivas aplicáveis;
- **3ª Parcela:** Saldo remanescente, equivalente a 25% do valor de aquisição, será pago em até 78 parcelas mensais e sucessivas corrigidas pelo IPCA + 5,50% a.a. e carência de principal pelos primeiros 36 (trinta e seis) meses. As Partes poderão estruturar uma operação de alavancagem para concluir o pagamento desta última parcela.

O Fundo passará a fazer jus às receitas mediante pagamento da 2ª parcela do Preço de Aquisição. Caso a aquisição dos Imóveis seja concluída, o *cap rate* bruto da operação será de 8,62% a.a. e o ROIC (retorno sobre o capital investido), considerando a alavancagem mencionada acima, caso necessária, será de cerca de 9,70% a.a. Vale ressaltar que a alavancagem do Fundo, nesta hipótese, ficará em patamares saudáveis e deverá representar cerca de 14% do seu Patrimônio Líquido, em vencimentos de médio e longo prazo. Para acessar o Fato Relevante divulgado, [clique aqui](#).

## O FUNDO APÓS AS AQUISIÇÕES

**Ambas as aquisições citadas acima são aderentes à estratégia do Fundo e têm potencial de melhorar significativamente o perfil de risco do fundo**, que deixará de ser um veículo monolocatário e ampliará sua atuação geográfica. A estratégia adotada pela gestão desde 2019, quando foi iniciada a gestão ativa, é de ampliar sua presença em regiões metropolitanas, ganhar mais exposição à região sudeste e aumentar sua diversificação geográfica, com locatários com bom risco de crédito e baixo risco de inadimplência, em imóveis com preços em linha com o praticado no mercado.

Os inquilinos dos Imóveis seguem as premissas de crédito buscadas pelo Fundo e não pertencem ao grupo Cogna. Entre os Imóveis, cinco possuem operação de ensino superior e um possui operação de ensino médio, portanto, após a conclusão das aquisições, o Fundo ganhará, além da diversidade de locatários, diversificação no perfil das operações. A seguir um comparativo entre a atual figura do Fundo e seu status após concluídas as aquisições.



<sup>1</sup> Patrimônio Líquido: julho/2021

\* Wault: Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

## DESTAQUE DAS AQUISIÇÕES

- **AUMENTO DOS ESTADOS AOS QUAIS O FUNDO TEM EXPOSIÇÃO: DE 4 PARA 6**
- **PORTFÓLIO DE IMÓVEIS COM OPERAÇÃO EDUCACIONAL E LOCATÁRIOS DIVERSIFICADOS**
- **95% DAS RECEITAS ATRELADAS A CONTRATOS ATÍPICOS COM VENCIMENTOS ENTRE 2029 E 2040**
- **AUMENTO DO TEMPO MÉDIO DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS: MÉDIA PONDERADA DOS VENCIMENTOS DO FUNDO PASSA A SER DE 10,82 ANOS VS. OS 7,88 ANOS ATUAIS**
- **POTENCIAL GANHO DE LIQUIDEZ**

## 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
<b>Valor da Aquisição</b>	R\$ 46.000.000,00	R\$ 46.000.000,00
<b>Pagamento via Securitização</b>		R\$ 18.624.406,08
<b>Exposição de caixa</b>	R\$ 46.000.000,00	R\$ 27.375.593,92
<b>Aluguel</b>	R\$ 335.800,98	R\$ 335.800,98
<b>Juros do CRI + Custos de manutenção</b>	R\$ 0,00	R\$ 95.600,95
<b>Aluguel - Juros</b>	R\$ 335.800,98	R\$ 240.200,03
<b>ROIC<sup>1</sup></b>	8,76%	10,53%

<sup>1</sup> (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:** 6,12%;

## 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 10 e 11 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\$ 2.489.863	R\$ 4.904.352	R\$ 17.717.870
Receita Financeira	R\$ 55.196	R\$ 113.116	R\$ 293.909
Despesas	-R\$ 305.425	-R\$ 601.299	-R\$ 2.264.949
Resultado	R\$ 2.239.633	R\$ 4.416.168	R\$ 15.746.830
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.082.270	R\$ 4.164.539	R\$ 15.898.301
Resultado por cota	R\$ 1,11	R\$ 2,18	R\$ 7,79
Rendimento por cota	R\$ 1,03	R\$ 2,06	R\$ 7,86
Resultado Acumulado <sup>3</sup>	R\$ 0,08	R\$ 0,12	-R\$ 0,07
Proporção Distribuída	93%	94%	101%

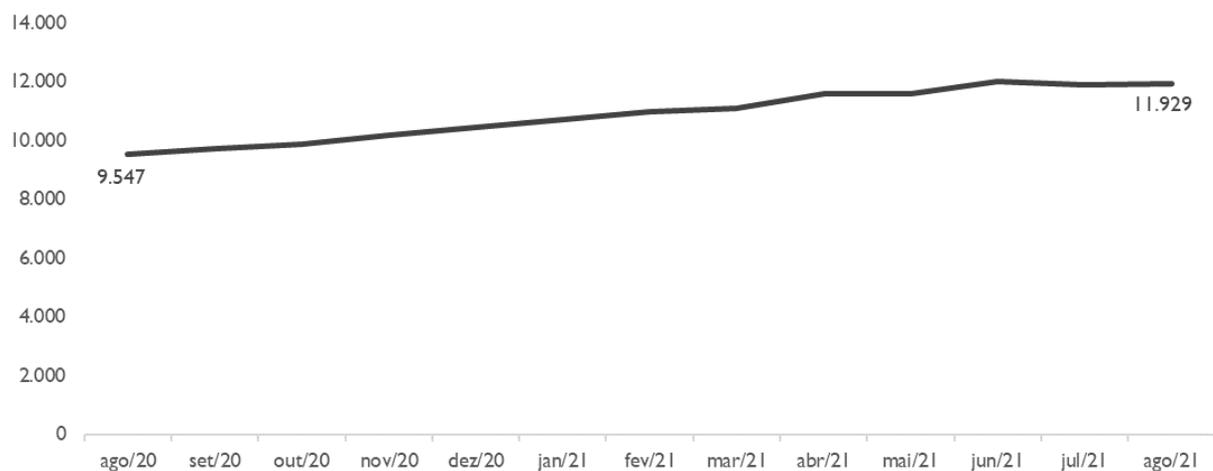
**Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.**

<sup>3</sup> 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

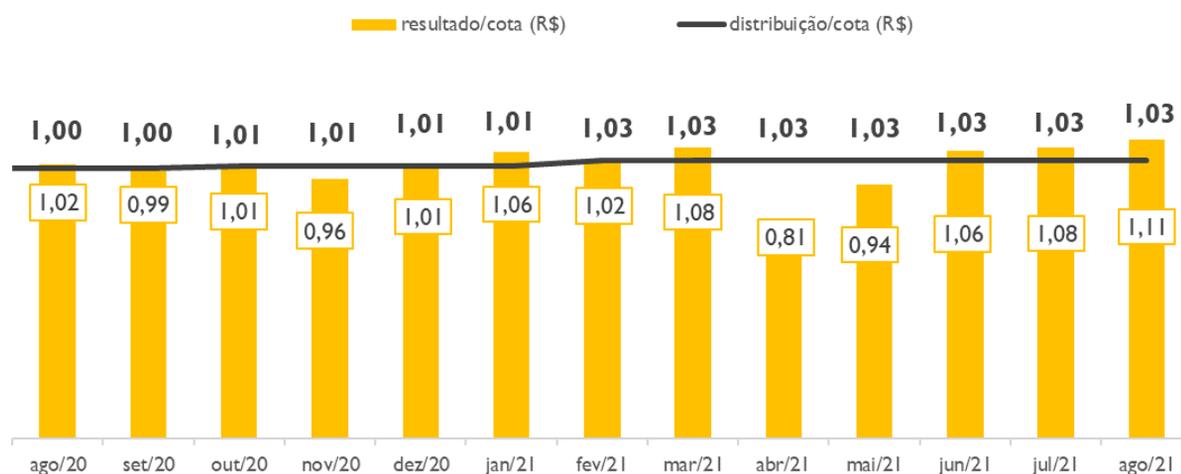
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	1,01	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	-	-	-	-
2020	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01
Δ	1,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	-	-	-	-

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\$ 15.898.301	R\$ 23.101.043
Yield on cost	0,7%	5,3%	7,2%

### Distribuição de resultados (R\$/cota)

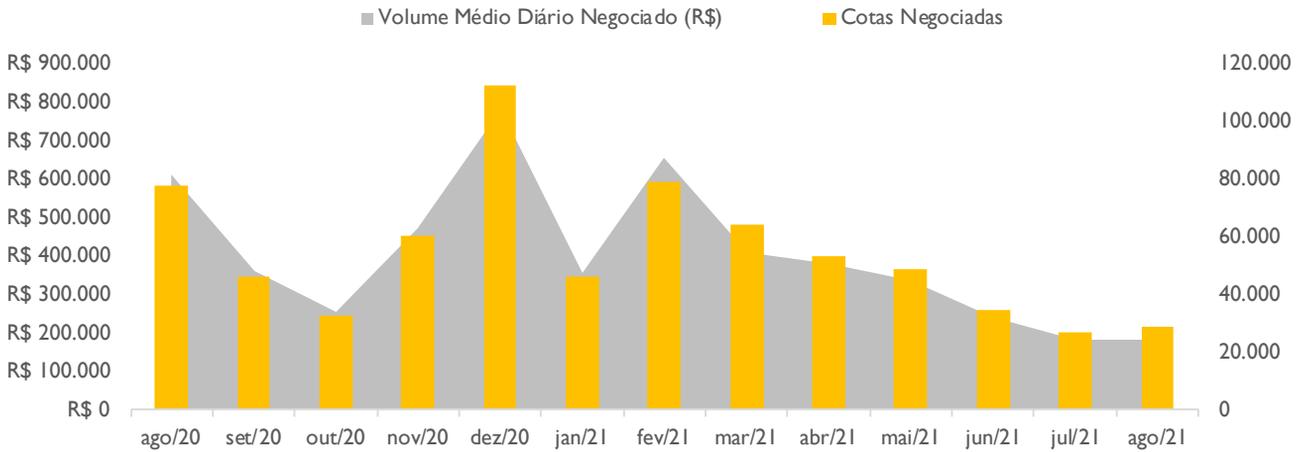


## RBED11 NA B3

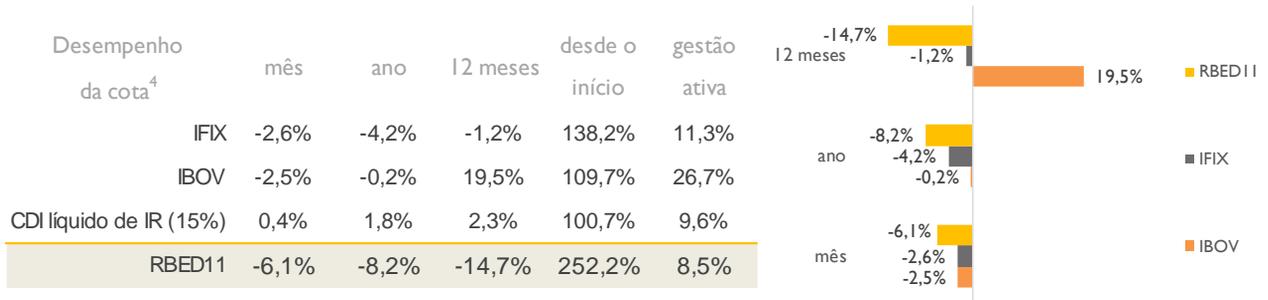
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.943.806	R\$ 55.624.592	R\$ 95.154.455
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 179.264	R\$ 335.088	R\$ 380.618
Giro (% de cotas negociadas)	1,40%	20,05%	34,11%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	ago/21	jan/21	ago/20
Valor da Cota	R\$ 137,40	R\$ 154,56	R\$ 169,99
Quantidade de Cotas	2.021.621	1.787.281	1.787.281
Valor de Mercado	R\$ 277.770.725	R\$ 276.242.151	R\$ 303.819.897

**LIQUIDEZ**

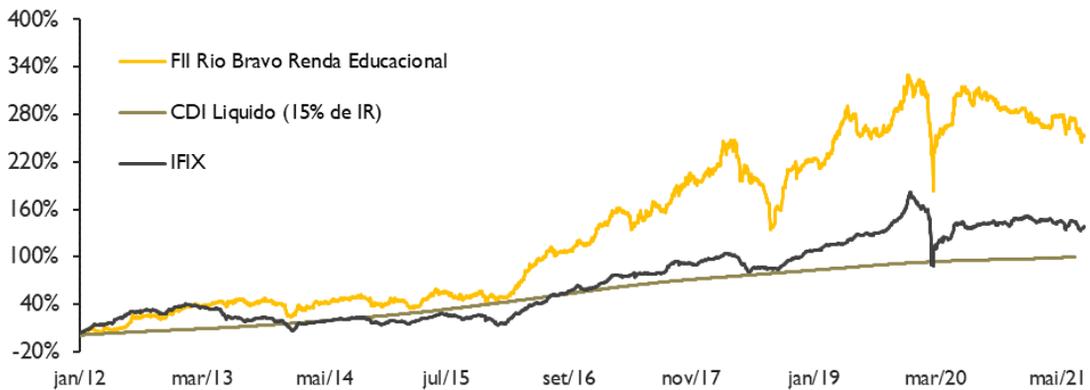
Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de agosto teve uma redução de 63,5% frente ao mesmo mês do ano anterior, e o volume médio diário negociado no mês teve decréscimo de 70,8% no mesmo período.



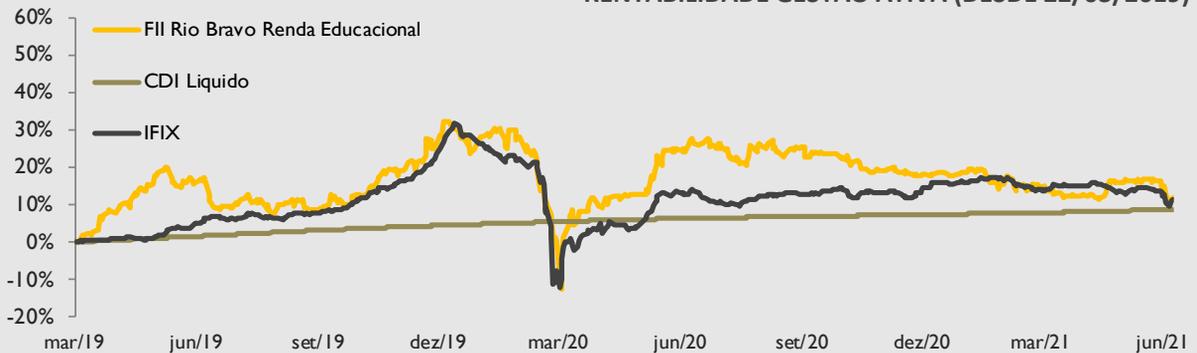
**DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO**



<sup>4</sup> Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



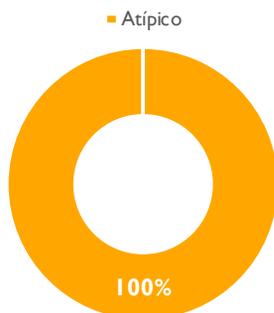
**RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (DESDE 22/03/2019)**



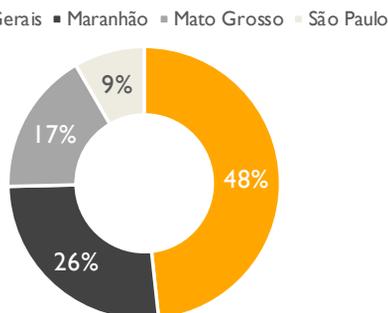
## PATRIMÔNIO DO FUNDO

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 m<sup>2</sup> 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.

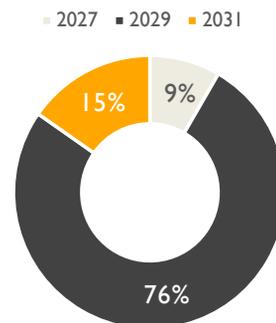
Tipo dos contratos



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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**Área de Estacionamento:** 631,35 m<sup>2</sup>

**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\$ 303.781.316,88 (ref. julho)

**ADMINISTRADOR E GESTOR** • Rio Bravo Investimentos

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.021.621

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Rio Bravo Investimentos

**NÚMERO DE COTISTAS** • 11.929

**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

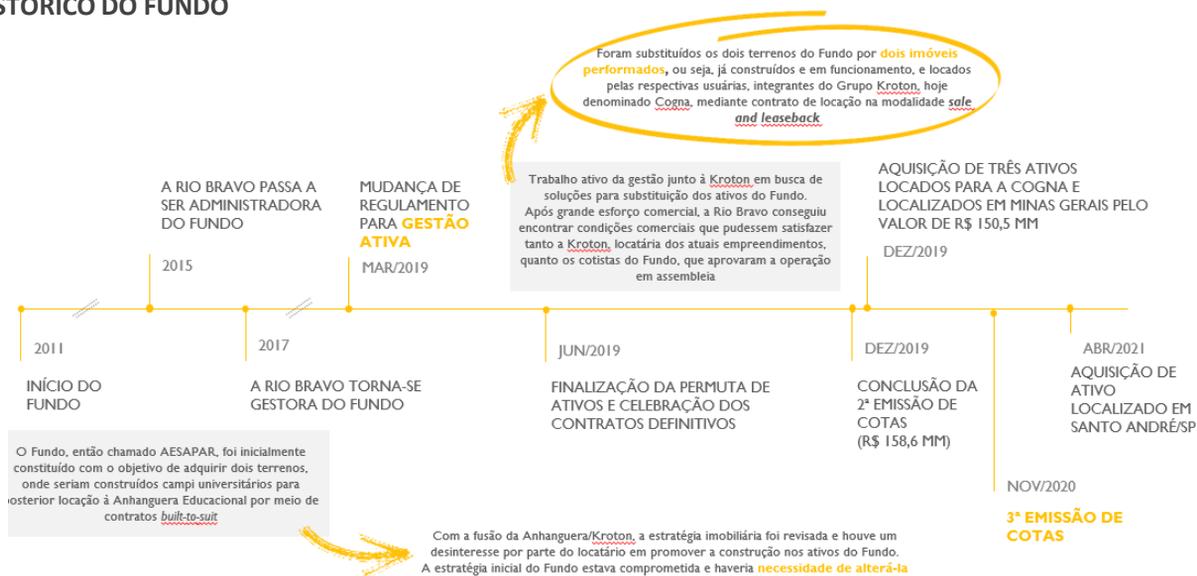
O FII Rio Bravo Renda Educacional tem como objetivo realizar investimentos com perspectiva de longo prazo em ativos imobiliários, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, tal como a possibilidade de adquirir terrenos para a edificação, notadamente destinados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

### **OUIDORIA**

|| 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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.