

# Relatório Gerencial

Novembro/2021

RBED11

FII Rio Bravo Renda Educacional

## RIO BRAVO – CARTA ESTRATÉGIAS – NOVEMBRO 2021

Carta Estratégias: análises dos especialistas da Rio Bravo sobre economia, política e teses de investimentos da casa. Confira trechos dos principais textos abaixo e não deixe de conferir a Carta Estratégias na íntegra.

### GUSTAVO FRANCO, SENIOR ADVISOR

#### TEMAS DA TRANSIÇÃO

A chamada PEC dos Precatórios ocupou grande parte das atenções no mês de novembro, e foi votada, afinal, na CCJ do Senado, no último dia do mês.

Trata-se de peça de fina engenharia política, econômica e legislativa. A repercussão do trâmite tem sido polêmica, no mínimo, em grande medida em razão da ventania da polarização.

Curiosamente, esta PEC deixou de ser apenas dos precatórios, tantos e tamanhos foram os outros temas que ali se aglomeraram. Hamleticamente, o senador Oriovisto Guimarães (Podemos-PR), durante a votação na CCJ, desabafou: “Algo mais paira no ar que essa confusão esconde”.

Na verdade, há pelo menos dois outros assuntos nessa PEC que assumiram o que o jornalismo contemporâneo designa como o “protagonismo” nesse enredo:

- uma “esticada” no Teto de gastos; e
- uma “jogada inteligente”, pela qual o novo “Auxílio Brasil” vinha a substituir o já extinto Bolsa Família.

O primeiro assunto já estava sacramentado: a solução encontrada para evitar a colisão com o Teto foi alterar retroativamente sua regra de correção monetária, de modo a ganhar mais um exercício sem que se tenha de atacar os verdadeiros problemas fiscais que geram insustentabilidade do crescimento da despesa pública.

Não era bem uma “pedalada”, talvez apenas uma “esticada”. A nova regra de correção, que não altera o índice, mas apenas o jeito de fazer a conta (numa emenda constitucional!), resulta em criar “espaço fiscal”, sem entrar no pântano do “extra-teto”, que fatalmente desandaria a discussão na direção do caos.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias para ler o texto completo.

### ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

#### UM APELO À SERENIDADE: VISÃO DE LONGO PRAZO E DISCIPLINA SÃO FUNDAMENTAIS PARA O INVESTIDOR

Caro investidor,

Nesta edição da nossa Carta, a última de 2021, queremos deixar uma mensagem diferente e sincera aos milhões de investidores em fundos imobiliários: tenham calma e serenidade nas tomadas de decisões. O mês de novembro foi o pior mês do IFIX, índice de fundos imobiliários, desde o início da pandemia. Desde o começo do ano, o índice já acumula perdas de 10,2%.

Recebemos inúmeros contatos de investidores preocupados – e com razão – ao ver seu patrimônio de anos em queda, seguido da habitual pergunta “o que está acontecendo com o meu fundo?”. Infelizmente, este é um daqueles eventos sistêmicos que têm impacto em diversos setores, não sendo um acontecimento pontual ou localizado em um ou outro fundo. Podemos tranquilizar os investidores quanto aos fundamentos dos investimentos imobiliários, tendo em vista que os FIs, na sua grande maioria, possuem ativos em excelentes localizações, com bons locatários, com pagamentos recorrentes de rendimentos. Mesmo assim, o evento sistêmico tem machucado as suas cotas no mercado secundário, com um desconto relevante no valor da cota de mercado x patrimonial.

Mostraremos o retorno ajustado aos dividendos de diversos setores do IFIX, que mostram que o impacto nas cotações engloba todos os tipos de fundos. Pode-se dizer que os fundos de CRI tiveram um alívio, único setor que aponta para o verde no ano de 2021, uma vez que estão lastreados em títulos com indexadores como CDI e IPCA, hoje em patamares elevados. Quando suprimimos o efeito dos dividendos e consideramos apenas a oscilação das cotas, as quedas seriam maiores – a baixa do IFIX no ano passa a ser de 17,3%.

Para que se possa ter alguma parcimônia em meio ao vendaval, é preciso que o investidor retome às origens de sua tomada de decisão ao investir em FIs: optou-se por investir em fundos imobiliários por ter mais afinidade em investimentos imobiliários - sob a lógica do ativo real e concreto que está na ponta final do investimento - , pela renda mensal passiva que eles proporcionam, pelo horizonte de longo prazo que o tipo de investimento coloca como norte, ou talvez pela sua liquidez, ou até pela isenção fiscal para as pessoas físicas.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias para ler o texto completo.

## DESTAQUES

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>92.775</b>	<b>0,0%</b>	<b>2.021.621</b>	<b>10,38%</b>
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m² (R\$) <sup>2</sup>
<b>122,50</b>	<b>247,6</b>	<b>183,0</b>	<b>2.578</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/m² considera valor de mercado do fechamento do período, excluídas as disponibilidades do período anterior, dividido pelo ABL.

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

### DESEMPENHO DO MÊS

No encerramento do mês de novembro/2021, o Fundo anunciou a distribuição de R\$1,06/cota. O valor configura um *dividend yield* anualizado de 10,38% considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês em questão.

O valor distribuído se mantém linear desde o mês de Setembro, mantendo o objetivo da gestão em proporcionar uma distribuição uniforme e sustentável ao longo do tempo, influenciado principalmente pelo fato de 100% da receita operacional do fundo estar atrelada à contratos atípicos e de longo prazo.

O mês de Novembro resultou ainda no recebimento proporcional da receita de aluguel do imóvel “Campus São Judas – Consolação”, adquirido em Outubro/2021. A totalidade do aluguel deverá ser verificada no resultado do próximo mês, o que incrementará em cerca de R\$ 0,017/cota. Maiores informações da aquisição podem ser verificadas no link: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=228129&cvm=true>

### GESTÃO OPERACIONAL

A equipe de Gestão permanece atenta aos desdobramentos recentes do cenário macroeconômico responsáveis por impactar o setor de educação.

Atualmente, verifica-se que as prefeituras das principais cidades do país, junto aos governos estaduais e órgãos competentes, já sinalizam com uma agenda educacional para o próximo ano similar ao período pré-pandemia.

Entre as localidades dos imóveis do fundo, temos o seguinte status para o mês de Novembro:

#### São Paulo

- A partir de 03 de Novembro houve a autorização para funcionamento das unidades de ensino com 100% da capacidade, não havendo restrições de distanciamento.

#### Minas Gerais

- Os centros de ensino já possuem liberação para funcionamento com 100% da capacidade desde o início do mês de Novembro, mantendo medidas sanitárias como máscaras e álcool gel.

#### Maranhão

- As aulas no estado do Maranhão já possuem liberação total de retorno, autorizadas pelo governo estadual, desde o dia 18 de Outubro de 2021, contemplando tanto aulas tradicionais quanto os exercícios de necessidade laboratorial e práticas.

#### Mato Grosso

- Após a liberação do sistema híbrido no mês de Agosto, com limite presencial máximo de 50% da capacidade, as aulas presenciais no estado do Mato Grosso foram 100% liberadas desde o dia 18 de Outubro de 2021.

Em contato com os locatários do Fundo, o retorno gradual das aulas vem se mostrando com cada vez mais adesão por parte dos alunos, de modo a projetar a efetiva normalização das atividades do setor para o início de 2022.

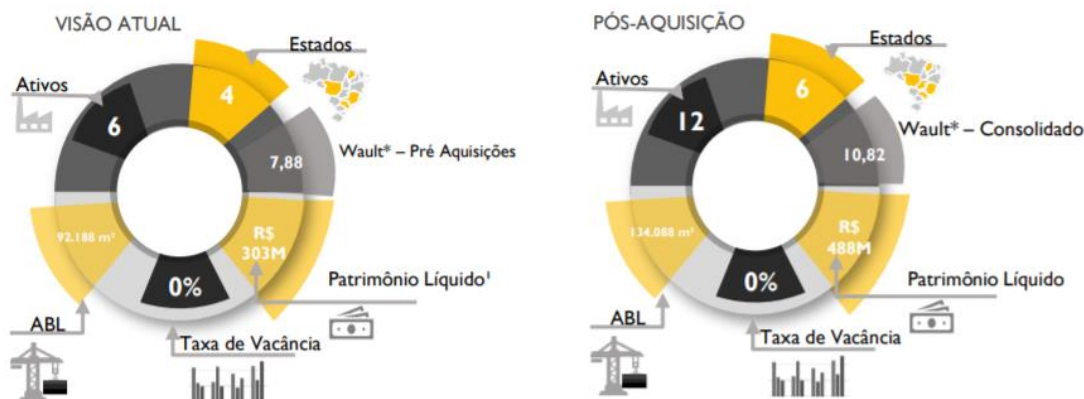
## Interrupção da 4ª Emissão de Cotas e Expansão do Portfólio

Durante o ano de 2021 a equipe de gestão do Fundo intensificou seu objetivo de diversificação do portfólio, aumento do prazo médio de vencimento dos contratos e diversificação de inquilinos, tendo sido concluída a aquisição dos ativos de Santo André/SP e Consolação/SP.

Dessa forma, em Agosto/2021, o Fundo assinou Proposta Vinculante de aquisição de outros 5 imóveis, localizados em 3 estados, com contratos em vencimento entre os anos de 2029 e 2040 e locatários não pertencentes ao Grupo Cogna, principal inquilino do Fundo.

No momento da assinatura houve o pagamento de sinal no valor de R\$ 1.800.000,00, com a 2ª parcela de aquisição, de 74% do valor total, a ser quitada à vista, com recursos via nova emissão de cotas. Maiores informações: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=208314&cvm=true>

Abaixo apresentamos um comparativo entre a figura do fundo no momento das assinaturas e seu status projetado após as aquisições:



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

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

Entretanto, com base no atual cenário macroeconômico mais desafiador para novas captações, em Novembro foi comunicado a interrupção da oferta de emissão de novas cotas. Informamos que a gestão mantém as negociações em andamento com os vendedores e busca meios de balancear os desafios de novas captações e a mudança na percepção de risco dos investidores, com a continuidade do crescimento sustentável do Fundo.

Reforçamos que, em caso de novas atualizações, o mercado e os Cotistas serão devidamente informados via Fato Relevante. Ratificamos ainda que, no cenário de não prosseguimento da aquisição, o sinal pago será reembolsado em sua totalidade, não havendo nenhum prejuízo ao Fundo.

## CAIXA E ALAVANCAGEM DO FUNDO

### DETALHAMENTO DA ALAVANCAGEM E CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (12 MESES)

Em Novembro deu-se início à amortização do principal da operação de alavancagem realizada na aquisição do ativo “Santo André”.

De modo a manter a transparência em relação às operações de alavancagem que o Fundo possui, abaixo os principais pontos para acompanhamento do posicionamento atual:

#### INFORMAÇÕES DA OPERAÇÃO DE ALAVANCAGEM

Operação:	Aquisição Santo André
Tipo de Alavancagem:	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento da Dívida:	Julho/2027
Remuneração da Dívida:	IPCA + 6,00%
	(Pagamento do principal a partir de Nov/21)
Garantia da Operação:	Alienação Fiduciária do Imóvel
Saldo Devedor Atualizado:	R\$ 19.830.000,00
Relação Dívida / Patrimônio Líquido:	6,93%
Vencimentos Estimados (12 Meses):	R\$ 4.106.000,00

## INVESTIMENTOS EM ATIVOS EDUCACIONAIS

A partir do início da atuação de gestão ativa do portfólio do Fundo, as principais premissas dos imóveis que passaram a ser analisadas pela equipe de gestão são a atipicidade (força) dos contratos, eventual coeficiente de aproveitamento adicional nos ativos, risco de crédito dos ocupantes e a localização das propriedades.

 <h3>Contratos Atípicos</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Imóveis sob medida para operação educacional;</li> <li>✓ Contratos de longo prazo;</li> <li>✓ Multa de rescisão significativa / todo fluxo do contrato;</li> <li>✓ Previsibilidade de receitas e de distribuição de rendimentos.</li> </ul>	 <h3>Risco de Crédito</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ocupante sendo empresa de capital aberto;</li> <li>✓ Eficiência operacional e possibilidade de crescimento.</li> </ul>
 <h3>Coeficiente Aproveitamento</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Planos diretores municipais com incentivos para expansão de área locável em imóveis educacionais.</li> </ul>	 <h3>Localização</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Localizações com grande fluxo de pessoas;</li> <li>✓ Interesse do ocupante em criar identidade com o endereço;</li> <li>✓ Valorização da microrregião com oferta de serviços e infraestrutura.</li> </ul>

Em adição, existe uma análise detalhada sobre quais cursos são lecionados em cada imóvel, com foco na 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.

Dentro do Censo da educação do Instituto Semesp – Secretaria de Modalidades Especializadas de Educação, dos 20 cursos mais procurados nas redes privadas para o ensino presencial, 16 estão ligados à área da saúde e ciências exatas. Ainda na lista dos 20 principais cursos presenciais, apenas 7 estão também inseridos no “Top 20” dos cursos buscados para EAD – Ensino à distância, ratificando o entendimento da gestão no sentido de que o EAD é sim uma ferramenta relevante de educação, mas de maneira complementar a algumas modalidades de ensino, e não de modo excludente entre elas.

### Cursos Presenciais | Rede Privada



Curso	Matrículas	Posição Top 20 EAD	Área de Ensino
Direito	744.030	-	Humanas
Administração	309.643	2º	Humanas
Enfermagem	251.450	14º	Saúde
Psicologia	242.595	-	Saúde
Engenharia Civil	204.069	-	Exatas
Pedagogia	171.289	1º	Humanas
Contabilidade	162.835	3º	Exatas
Fisioterapia	155.696	-	Saúde
Medicina	125.712	-	Saúde
Arquitetura	124.085	-	Exatas
Odontologia	109.931	-	Saúde
Educação Física	108.974	5º	Saúde
Farmácia	108.788	-	Saúde
Nutrição	105.834	-	Saúde
Medicina Veterinária	84.982	-	Saúde
Engenharia de Produção	82.783	19º	Exatas
Engenharia Mecânica	80.844	-	Exatas
Sistema de Informação	72.969	-	Exatas
Biomedicina	69.052	-	Saúde
Publicidade	62.792	-	Humanas



## 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.

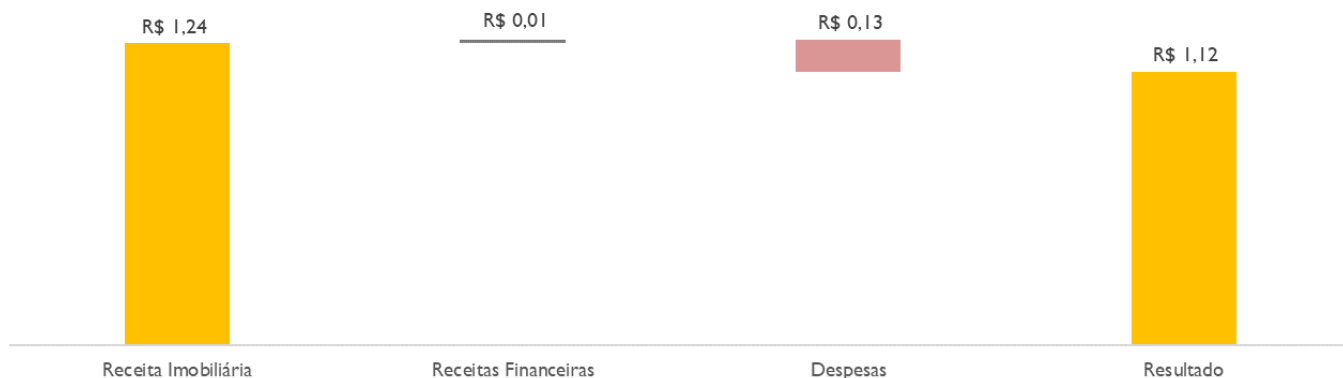
## RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.500.720	R\$ 12.384.796	R\$ 25.198.314
Receita Financeira	R\$ 28.974	R\$ 229.599	R\$ 410.392
Despesas	-R\$ 268.434	-R\$ 1.399.820	-R\$ 3.063.469
Resultado	R\$ 2.261.260	R\$ 11.214.576	R\$ 22.545.237
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.142.918	R\$ 10.593.294	R\$ 22.327.056
Resultado por cota	R\$ 1,12	R\$ 5,55	R\$ 11,15
Rendimento por cota	R\$ 1,06	R\$ 5,24	R\$ 11,04
Resultado Acumulado <sup>3</sup>	R\$ 0,06	R\$ 0,31	R\$ 0,11
Proporção Distribuída	95%	94%	99%

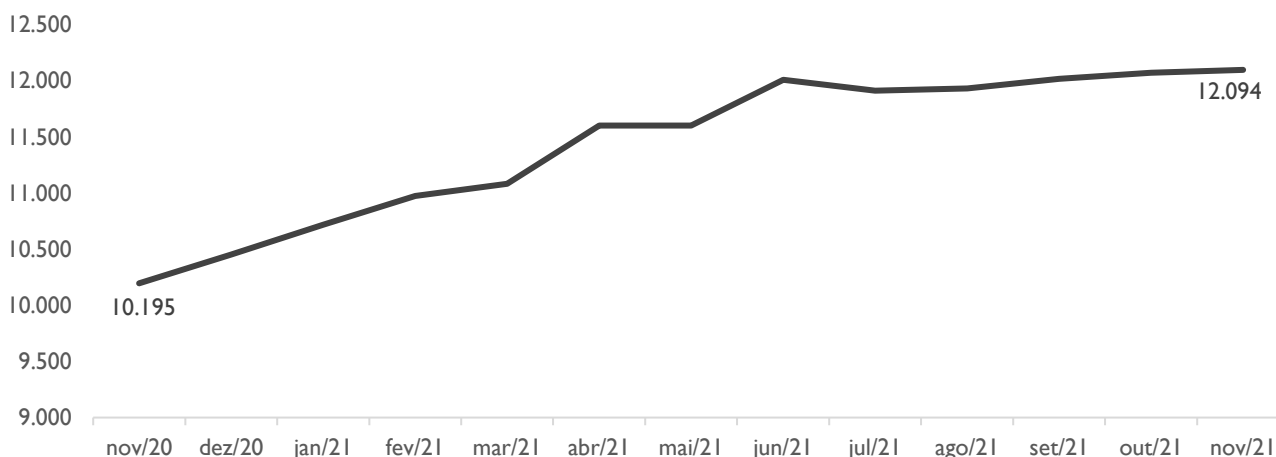
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<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

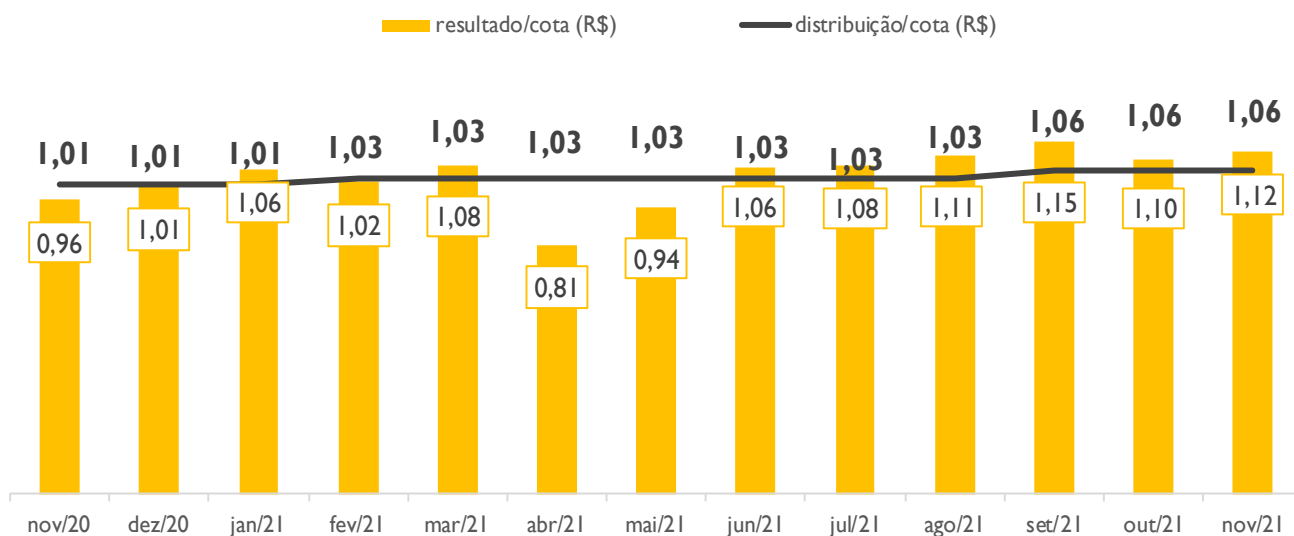
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	1,01	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,06	1,06	1,06	-
2020	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01
Δ	1,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	6,0%	5,0%	5,0%	-

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\$ 2.142.918	R\$ 22.327.056	R\$ 24.132.209
Yield on cost	0,8%	7,4%	7,9%

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



## RBED11 NA B3

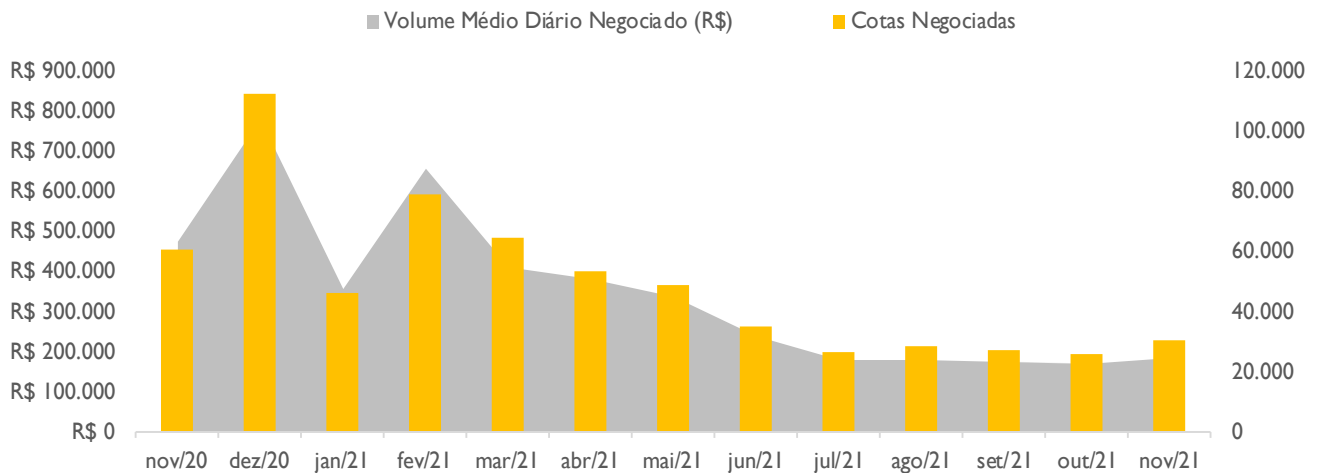
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.660.349	R\$ 66.331.621	R\$ 83.515.555
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 183.017	R\$ 292.210	R\$ 335.404
Giro (% de cotas negociadas)	1,49%	24,14%	30,43%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

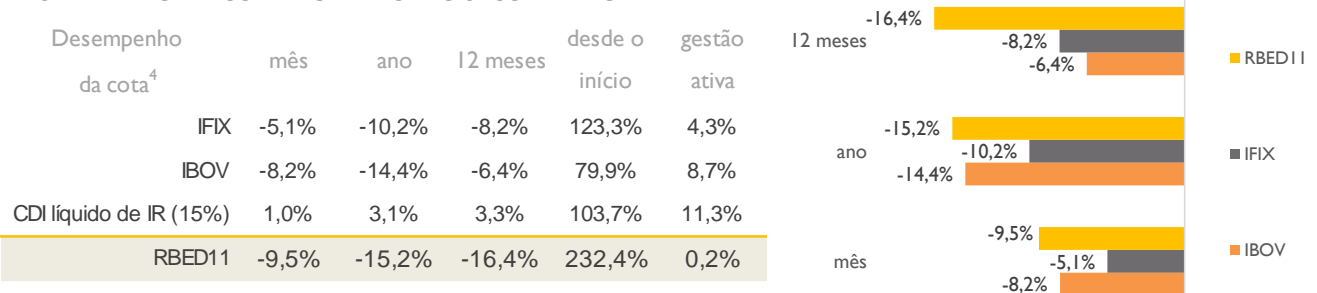
	nov/21	jan/21	nov/20
Valor da Cota	R\$ 130,00	R\$ 154,56	R\$ 156,99
Quantidade de Cotas	2.021.621	1.787.281	1.787.281
Valor de Mercado	R\$ 262.810.730	R\$ 276.242.151	R\$ 280.585.244

## LIQUIDEZ

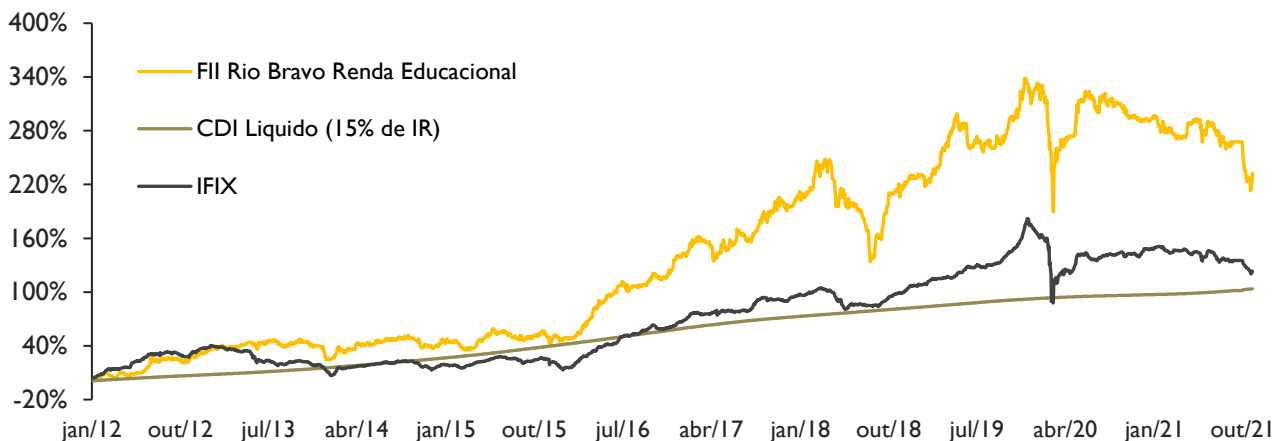
Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de novembro teve uma redução de 49,9% frente ao mesmo mês do ano anterior, e o volume médio diário negociado no mês teve decréscimo de 61,3% no mesmo período.



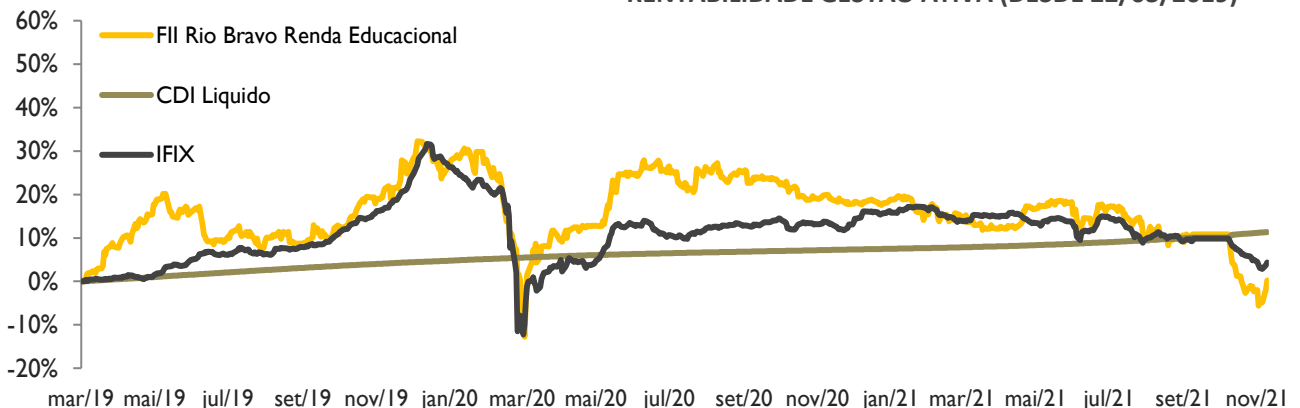
## DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO



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



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



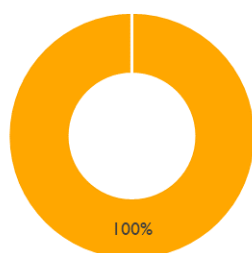


## PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 7 ativos educacionais localizados nas cidades de Santo André (SP), São Luís (MA), São Paulo (SP), Cuiabá (MT), Belo Horizonte, Betim e Ipatinga (MG). Dos quase 92.775 m<sup>2</sup> de ABL que o Fundo detém, 45% estão em Minas Gerais, 22% no Maranhão e 17% no Mato Grosso e 16% em São Paulo. Os imóveis são locados instituições de ensino do Grupo Cogna e Ânima Educação, com contratos atípicos vencimento entre 2027 e 2031.

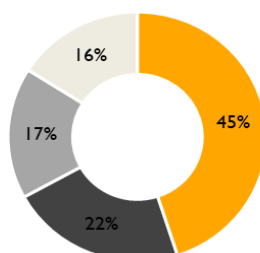
Tipo dos contratos

■ Atípico



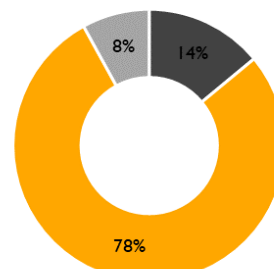
Localização por ABL

■ Minas Gerais ■ Maranhão ■ Mato Grosso ■ São Paulo



Vencimento dos contratos

■ 2027 ■ 2029 ■ 2031



Imóvel	% Receita	Vencimento	Mês Reajuste	Indexador	WAULT
Pitágoras Maranhão	22%	2029	Agosto	IPCA	7,71
UNIC Cuiabá	17%	2029	Agosto	IPCA	
Pitágoras Belo Horizonte	9%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Betim	29%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Ipatinga	8%	2031	Janeiro	IPCA	
Anhanguera Santo André	14%	2027	Julho	IPCA	
Ânima Consolação	1%	2029	Outubro	INPC	
	100%				

### 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 m<sup>2</sup>

**Índice de Reajuste:** IPCA

**Mês de Reajuste:** Agosto

**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:** Agosto

**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:** Janeiro

**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:** Janeiro

**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:** Janeiro

**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:** Julho

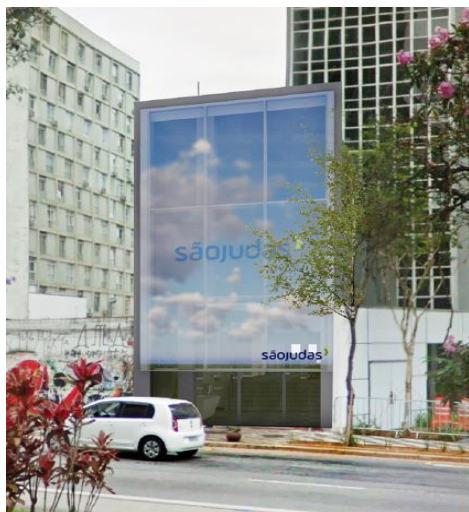
**Multa:** Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

**Ocupação:** 100%

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

## SÃO PAULO

### ✓ CAMPUS SÃO JUDAS - CONSOLAÇÃO



#### **Faculdade São Judas (graduação, pós-graduação e extensão)**

- » Unidade com integração direta à operação do Campus Paulista da Universidade São Judas;
- » Campus Paulista conta com cerca de 60 cursos presenciais de graduação e mais de 5.000 alunos matriculados;
- » Espaço de suporte e apoio, com áreas administrativas e de uso comum aos alunos;

**Localização:** Rua da Consolação, 2320 e 2322

**Área Bruta Locável:** 587 m<sup>2</sup>

**Índice de Reajuste:** INPC

**Mês de Reajuste:** Outubro

**Multa:** Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

**Ocupação:** 100%

**Principais cursos:** Arquitetura, Biomedicina, Engenharia Civil, Engenharia Mecânica, Engenharia Ambiental, Engenharia Elétrica, Fisioterapia, Veterinária e Nutrição

## INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

**PERFIL DE GESTÃO** • Ativa

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 286.143.262,87 (ref. outubro)

**ADMINISTRADOR E GESTOR** • Rio Bravo Investimentos

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.021.621

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Rio Bravo Investimentos

**NÚMERO DE COTISTAS** • 12.094

**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

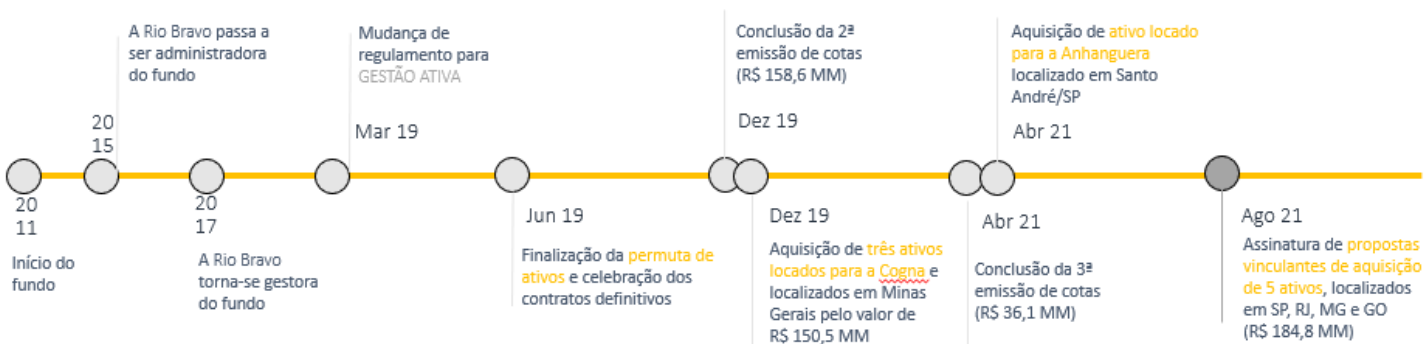
O FII Rio Bravo Renda Educacional tem como objetivo realizar investimentos com perspectiva de longo prazo em ativos imobiliários, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, tal como a possibilidade de adquirir terrenos para a edificação, notadamente destinados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

- » 22/10/2021 – Aquisição de um imóvel em São Paulo, localizado na Rua da Consolação
- » 20/08/2021 – Assinatura de proposta vinculante para aquisição de 5 ativos educacionais, localizados em SP, RJ, MG e GO.
- » 19/04/2021 – Aquisição de um imóvel em Santo André, região metropolitana de São Paulo.
- » 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.