

Relatório Gerencial

Outubro/2021

RBED11

FII Rio Bravo Renda Educacional

RIO BRAVO – CARTA ESTRATÉGIAS – OUTUBRO 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

SENSAÇÃO DE DESCONTROLE

O grande personagem do mês de outubro de 2021 foi o teto de gastos públicos, tal como definido pela EC95 de 2016 (doravante “o Teto”), ou, na verdade, a percepção sobre o que foi feito do Teto, um tanto exageradamente pessimista talvez, pela qual não apenas o Teto, mas a política fiscal genericamente restou arruinada depois da conclusão (ou quase) das negociações sobre a PEC23, conhecida como PEC dos Precatórios.

A percepção sobre o desfecho da conversa sobre o Teto foi pior que a realidade, seja porque no ambiente de polarização política em que estamos tudo parece sempre mais controverso aos olhos do outro lado (ou mesmo por quem está no meio), seja porque o mecanismo do Teto não era tudo aquilo que se falava e seu prazo de validade estava mesmo expirado.

Há muitos temas fiscais em discussão em pelo menos quatro esferas diferentes (e interrelacionadas): há questões orçamentárias, as questões pertinentes ao “espaço abaixo do teto”, a questão do espaço macroeconômico (ou para o conteúdo expansionista da política fiscal sem que se provoque o descontrole da inflação) e há a dimensão política.

A PEC dos Precatórios (PEC23, ainda não promulgada) é a terceira emenda constitucional que navega entre essas quatro esferas, a primeira foi a chamada PEC do “orçamento de guerra” (EC106 de maio de 2020) e a segunda foi a “PEC Emergencial” (EC109, de março de 2021).

De fato, a EC95 (o Teto) engessou o orçamento, mesmo que não tivesse o condão de cancelar ou mesmo diminuir gastos. O Teto era uma referência apenas, um limite que, uma vez alcançado (ou alcançada certa proximidade crítica), disparava gatilhos e consequências adversas de natureza variada. Tal como se fosse uma cerca eletrificada que não se pode tocar ou mesmo chegar muito perto.

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

ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Em outubro, o índice de fundos imobiliários (IFIX) continuou apresentando volatilidade. A discussão sobre uma possível abertura no teto de gastos resultou em um aumento da preocupação frente a uma deterioração fiscal das contas públicas e mudanças na expectativa dos níveis de taxa de juros para o final do ciclo de aperto monetário.

Com isso, o IFIX encerrou o mês com um retorno negativo de -1,5%, e o acumulado do ano com um retorno negativo de -6,8%. Vale ressaltar que o IFIX é um índice de retorno total, isso significa que o seu retorno é calculado de acordo com a valorização/desvalorização das cotas dos fundos que compõem o índice, ajustado aos rendimentos distribuídos. Ao considerarmos apenas as valorizações e desvalorização das cotas, no ano de 2021, há perda de aproximadamente -13,1%.

Apesar do ambiente mais volátil, analisando os fundamentos e o cenário do mercado imobiliário para os próximos anos, continuamos com perspectivas positivas. Neste momento, o Brasil se encontra com mais de 50% da sua população totalmente imunizada, com quase nenhuma medida restritiva de circulação e com controle dos casos de COVID-19. Os shoppings já estão operando com 100% do horário de funcionamento e as empresas já começam a traçar um panorama de reocupação de seus escritórios. Além disso, a pandemia foi um catalisador para a alteração de hábitos e comportamentos das pessoas, impulsionando o crescimento das operações de e-commerce e fazendo as empresas repensarem a maneira que organizam seus escritórios.

Em que pese essa conjuntura favorável, temos observado mês após mês realização dos fundos imobiliários, principalmente os fundos de tijolo. Hoje, temos um cenário muito parecido com o de 2017/2018, com ativos sendo negociados abaixo do custo de reposição ou valor efetivo transacionado. Isso quer dizer que, comprando ativos imobiliários através de FIIs, em muitos casos o investidor pagará menos do que custaria para comprar esse mesmo ativo diretamente ou abaixo do valor que custaria para construí-lo.

Ainda que o cenário para o longo prazo seja positivo, não estamos vendo o reflexo positivo nas cotas dos fundos imobiliários no mercado secundário. É importante mencionar que um dos principais motivos, o qual já abordamos na edição de agosto da Carta Estratégias, é a migração de recursos saindo da renda variável e indo para ativos de renda fixa. No ano, os fundos de renda fixa tiveram captação líquida de R\$ 237,1 bilhões.

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

DESTAQUES

| ABL (m ²) | Vacância | Número de cotas | Yield anualizado ¹ |
|-------------------------|--------------------------------|---|---|
| 92.775 | 0,0% | 2.021.621 | 9,78% |
| Fechamento no mês (R\$) | Valor de mercado (R\$ milhões) | Volume médio diário negociado (R\$ mil) | Valor negociado/m ² (R\$) ² |
| 130,00 | 262,8 | 169,0 | 2.687 |

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

DESEMPENHO DO MÊS

No mês de outubro, o Fundo efetuou a distribuição de R\$1,06/cota, visando estabilizar o aumento de R\$0,03 realizado no mês anterior. O montante representa um *dividend yield* anualizado de 9,78% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil de outubro.

O incremento do valor distribuído, é sustentado pelo reajuste recente dos contratos vigentes dos imóveis localizados no Maranhão e em Mato Grosso. Sendo assim, um acréscimo perene na receita do Fundo.

GESTÃO OPERACIONAL

A Gestão do Fundo segue acompanhando de perto os desdobramentos dos eventos e consequentemente políticas públicas que impactam a operação de seus locatários. No mês de outubro, diversas cidades metropolitanas do país retomaram a obrigatoriedade das aulas presenciais. Esse movimento converge com o momento que o Brasil enfrenta perante a pandemia, com um ciclo de vacinação mais avançado e consequentemente possibilitando o retorno à normalidade das atividades educacionais.

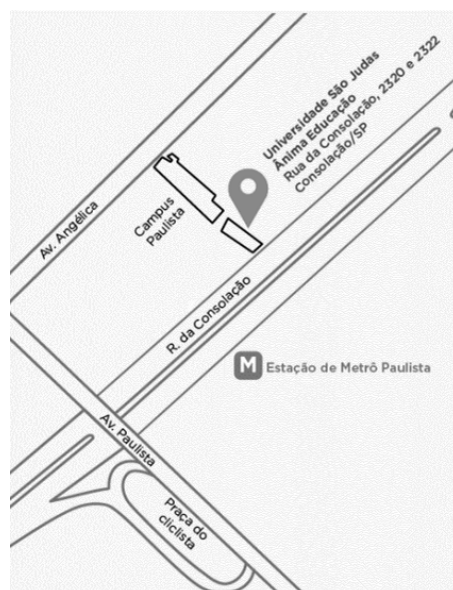
Influenciado pelo momento de otimismo no setor educacional e volta às aulas, e seguindo com o objetivo de crescimento sustentável e diversificação de inquilinos do Fundo, no mês de Outubro foi concluída a aquisição do ativo localizado na Rua da Consolação, em São Paulo/SP, locado para empresa do Grupo Ânima. Maiores informações da aquisição na sequência do presente relatório.

AQUISIÇÃO DO IMÓVEL “ÂNIMA CONSOLAÇÃO” EM SÃO PAULO/SP

Conforme anunciado via [Fato Relevante](#) no dia 22 de outubro de 2021, o Fundo celebrou a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel localizado na Rua Consolação, nºs 2320 e 2322, Consolação, São Paulo/SP.

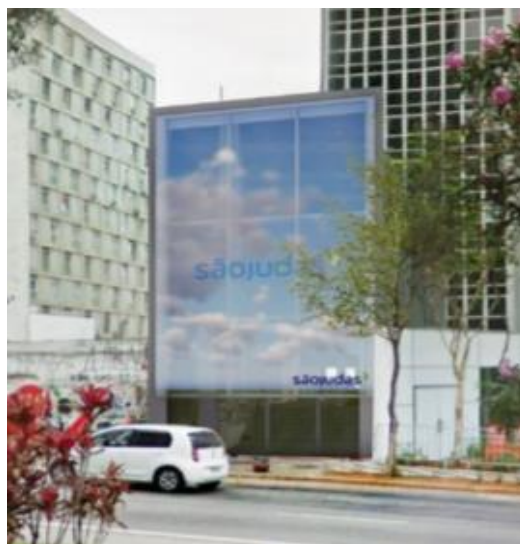
O Imóvel possui contrato de locação atípico, na modalidade *Sale & Leaseback* (“SLB”), com prazo de vencimento em outubro/2029 e firmado com a Ânima Educação, instituição de ensino de primeira linha com 18 anos de história, atuando em diversas regiões do país, listada na bolsa de valores de São Paulo (B3), no segmento de Novo Mercado. O ativo possui cerca de 600 m² de área bruta locável e está localizado na região da Av. Paulista, região central e de excelente localização de São Paulo. O Imóvel se encontra em fase final de *retrofit*, sendo que não há qualquer custo referente à conclusão das obras para o Fundo.

O valor total da aquisição foi de R\$ 4.850.000,00 (quatro milhões, oitocentos e cinquenta mil reais) e o Fundo passa a fazer jus, desde já, ao recebimento do aluguel integral do Imóvel, que incrementará a receita imobiliária em aproximadamente R\$ 0,017/cota.



O Imóvel possui integração direta com a operação do campus Paulista da Universidade São Judas, em operação no local desde 2018, sendo considerado um imóvel estratégico para a Universidade por possibilitar acesso direto ao campus, que tem face para a Av. Angelica, a partir da Rua da Consolação, local de maior circulação de pessoas, veículos e oferta de transporte coletivo, incluindo estações de metrô. O Imóvel também servirá como suporte e apoio à operação, com áreas administrativas e de uso em comum aos alunos, integrado a um campus com cerca de 60 cursos presenciais de graduação, nos turnos matutino, vespertino e noturno, ratificando o grande fluxo de pessoas, independente do horário.

Os principais cursos ministrados na unidade são: arquitetura, biomedicina, engenharias (ambiental, civil, alimentos, computação, elétrica, química e mecânica), fisioterapia, veterinária e nutrição. Grande parte destes cursos estão ligados às áreas da saúde e exatas, com ampla necessidade de atividades laboratoriais ou práticas que são ministradas presencialmente.



CAIXA E ALAVANCAGEM DO FUNDO

DETALHAMENTO DA ALAVANCAGEM E CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (12 MESES)

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:

| DETALHES DA ALAVANCAGEM | |
|---|-------------------|
| Valor da Aquisição | R\$ 46.000.000,00 |
| Pagamento via Securitização | R\$ 18.624.406,08 |
| Exposição de Caixa | R\$ 27.375.593,92 |
| Aluguel Vigente na Aquisição (Abril/2021) | R\$ 335.800,98 |
| Juros do CRI + Custos de Manutenção | R\$ 95.600,95 |
| Aluguel - Juros | R\$ 240.200,03 |
| ROIC ¹ | 10,53% |

¹ROIC: *Return on Invested Capital*, ou Retorno Sobre Capital Investido: $(\text{Aluguel} - \text{Juros}) \times 12 / \text{Exposição de Caixa}$

| 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% |
| Garantia da Operação: | (Pagamento do principal a partir de Nov/21) Alienação Fiduciária do Imóvel |
| Saldo Devedor Atualizado: | R\$ 20.077.398,99 |
| Relação Dívida / Patrimônio Líquido: | 7,02% |
| 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 aproveitando adicional nos ativos, risco de crédito dos ocupantes e a localização das propriedades.

| | |
|--|---|
|  <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. |

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.

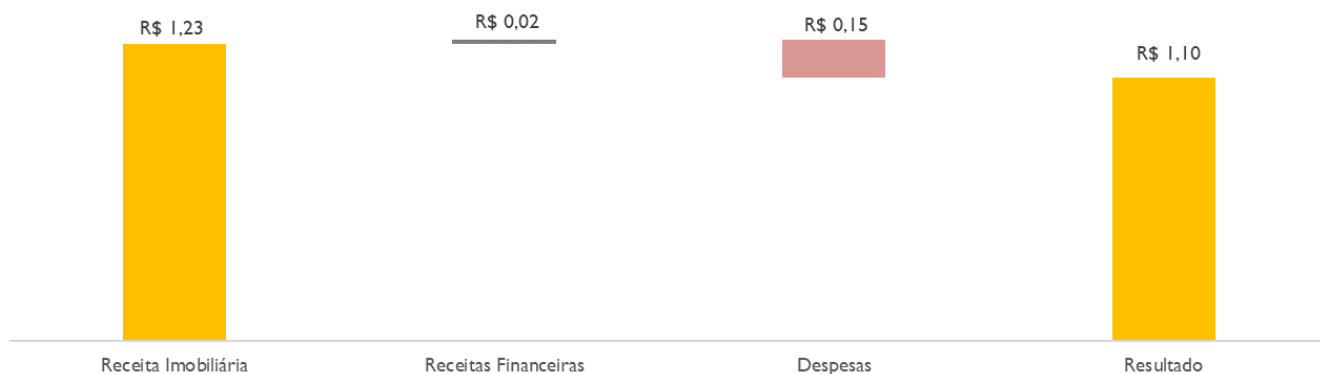
RESULTADO DO FUNDO

| | mês | acumulado no 2º semestre | acumulado no ano |
|----------------------------------|---------------|--------------------------|------------------|
| Receita Imobiliária | R\$ 2.489.863 | R\$ 9.884.077 | R\$ 22.697.595 |
| Receita Financeira | R\$ 33.733 | R\$ 200.625 | R\$ 381.418 |
| Despesas | -R\$ 309.598 | -R\$ 1.131.386 | -R\$ 2.795.035 |
| Resultado | R\$ 2.213.998 | R\$ 8.953.316 | R\$ 20.283.977 |
| Rendimentos distribuídos | R\$ 2.142.918 | R\$ 8.450.376 | R\$ 20.184.137 |
| Resultado por cota | R\$ 1,10 | R\$ 4,43 | R\$ 10,03 |
| Rendimento por cota | R\$ 1,06 | R\$ 4,18 | R\$ 9,98 |
| Resultado Acumulado ³ | R\$ 0,04 | R\$ 0,25 | R\$ 0,05 |
| Proporção Distribuída | 97% | 94% | 100% |

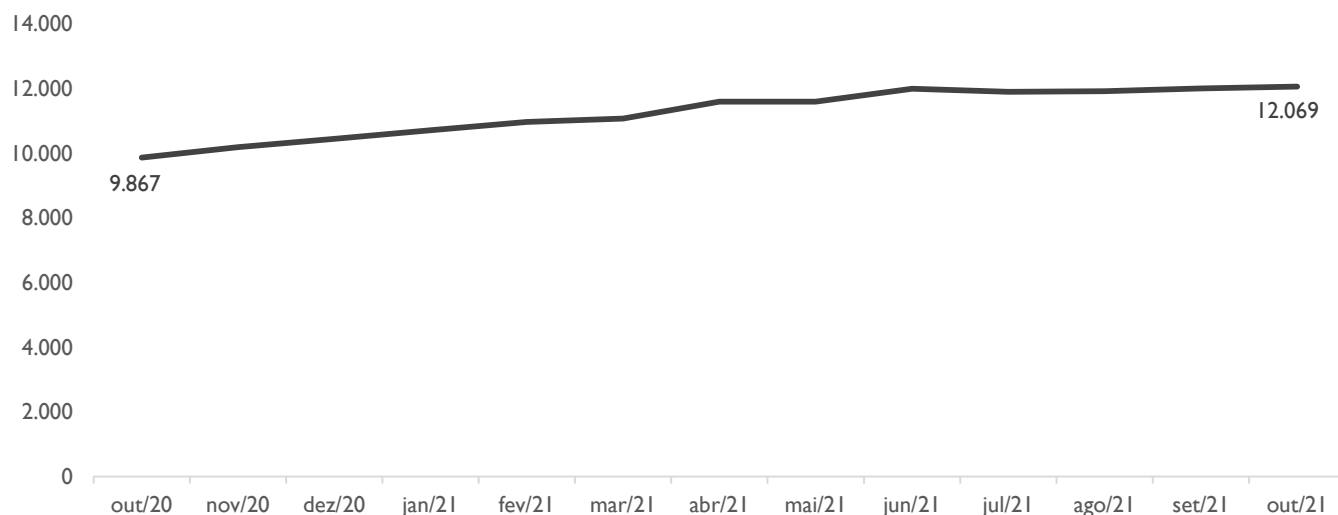
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

Composição do resultado no mês (R\$/cota)



NÚMERO DE COTISTAS



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

| ANO | JAN | FEV | MAR | ABR | MAI | JUN | JUL | AGO | SET | OUT | NOV | DEZ |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2021 | 1,01 | 1,03 | 1,03 | 1,03 | 1,03 | 1,03 | 1,03 | 1,03 | 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% | - | - |

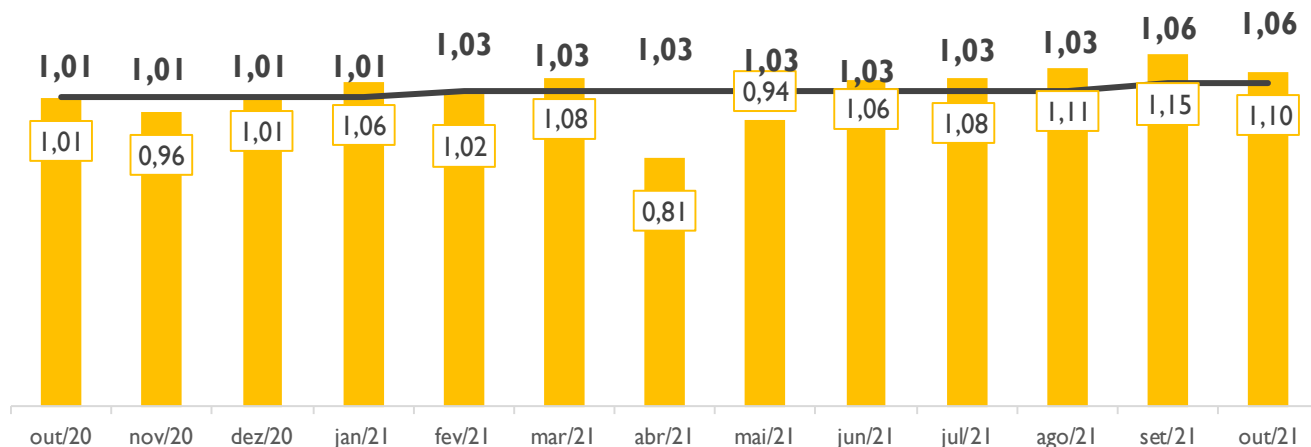
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, 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\$ 20.184.137 | R\$ 23.794.445 |
| Yield on cost | 0,8% | 6,7% | 7,7% |

Distribuição de resultados (R\$/cota)

■ resultado/cota (R\$) — distribuição/cota (R\$)



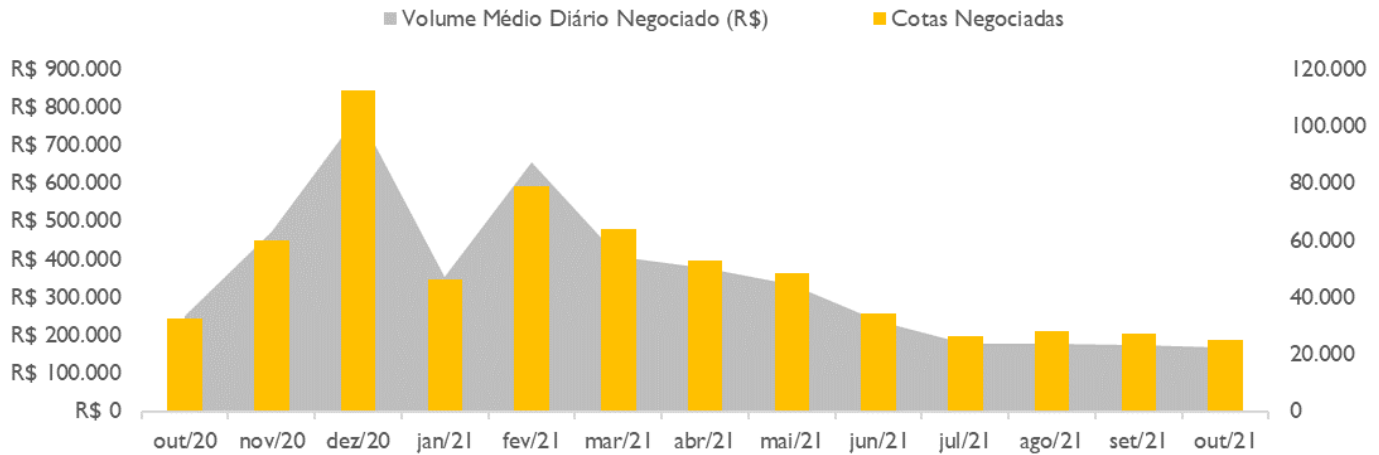
RBED11 NA B3

| | mês | YTD | 12 meses |
|-------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Volume Negociado | R\$ 3.379.913 | R\$ 62.671.272 | R\$ 89.315.199 |
| Volume Médio Diário Negociado | R\$ 168.996 | R\$ 302.760 | R\$ 358.696 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 1,26% | 22,65% | 32,31% |
| Presença em Pregões | 100% | 100% | 100% |

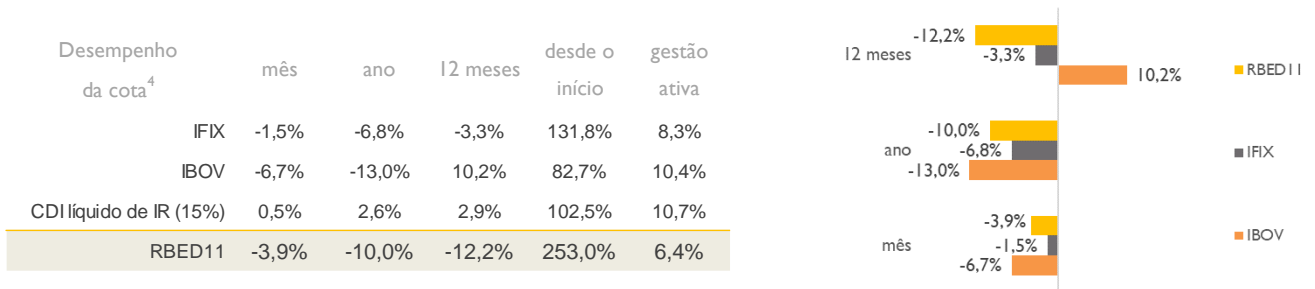
| | out/21 | jan/21 | out/20 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Valor da Cota | R\$ 130,00 | R\$ 154,56 | R\$ 160,00 |
| Quantidade de Cotas | 2.021.621 | 1.787.281 | 1.787.281 |
| Valor de Mercado | R\$ 262.810.730 | R\$ 276.242.151 | R\$ 285.964.960 |

LIQUIDEZ

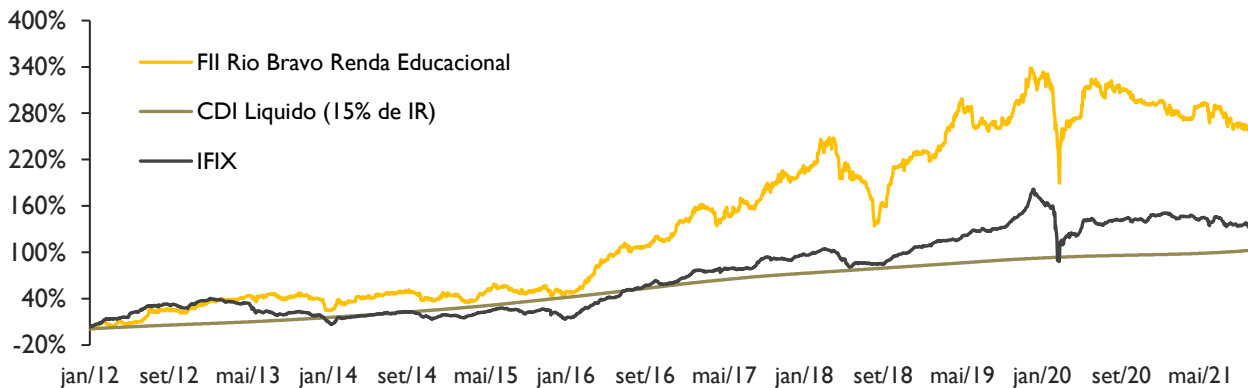
Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de outubro teve uma redução de 22,5% frente ao mesmo mês do ano anterior, e o volume médio diário negociado no mês teve decréscimo de 33,2% no mesmo período.



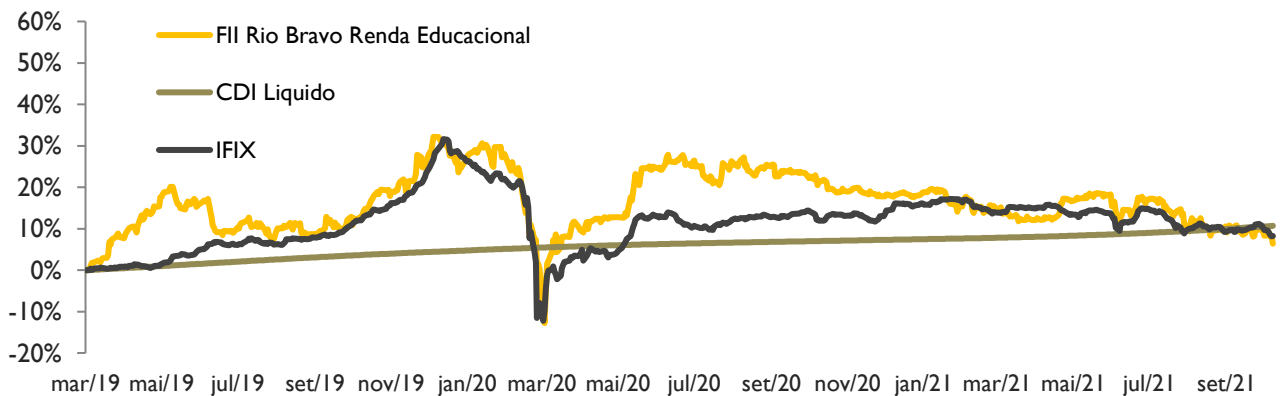
DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO



⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (DESDE 22/03/2019)

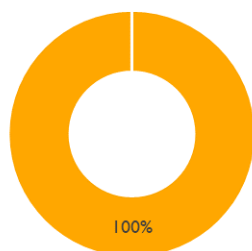


PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 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 m² 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.

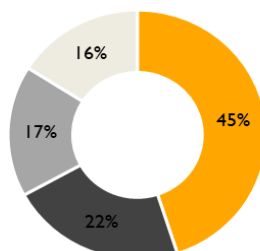
Tipo dos contratos

■ Atípico



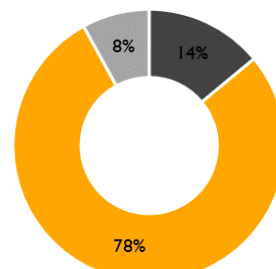
Localização por ABL

■ 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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

Área de Estacionamento: 631,35 m²

Índice de Reajuste: IPCA

Mês de Reajuste: Julho

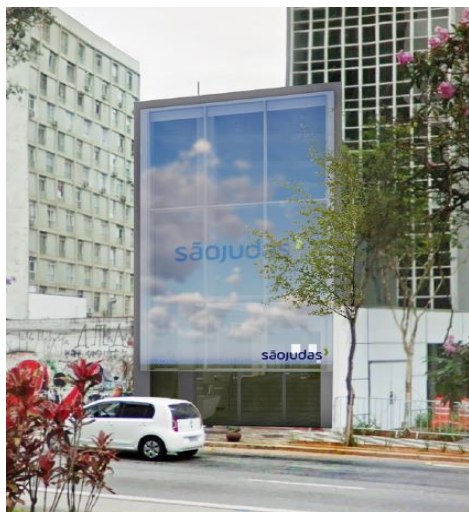
Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

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 m²

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\$ 303.735.320,76 (ref. setembro)

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos

QUANTIDADE DE COTAS • 2.021.621

ESCRITURADOR DAS COTAS • Rio Bravo Investimentos

NÚMERO DE COTISTAS • 12.069

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

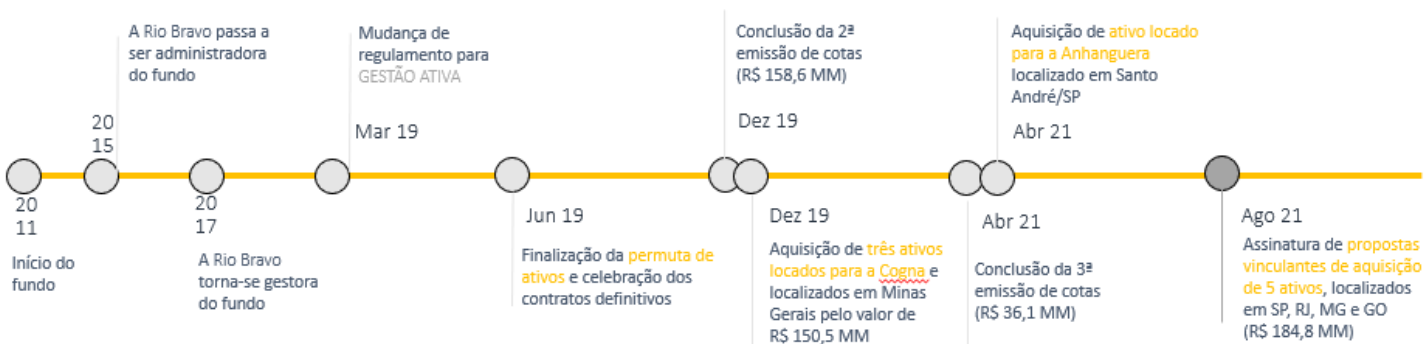
O FII Rio Bravo Renda Educacional tem como objetivo realizar investimentos com perspectiva de longo prazo em ativos imobiliários, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, tal como a possibilidade de adquirir terrenos para a edificação, notadamente destinados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

OUIDORIA

|| 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste material. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.