

Relatório Gerencial

Setembro/2021

RBED11

FII Rio Bravo Renda Educacional

RIO BRAVO – CARTA ESTRATÉGIAS – SETEMBRO 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

COMEÇANDO OS PREPARATIVOS

O grande personagem do mês de setembro de 2021 foi a velha senhora, uma aparição aterradora, o grande tópico de debate no decorrer do mês. A variação do IPCA para agosto foi de 0,87%, o pior agosto desde 2000, levando o acumulado de 12 meses a 9,68%, e o acumulado do ano a 5,67%, já superando a meta para o ano calendário, fixada em 3,75% com margem de tolerância de 1,5%, ou seja, com um “teto” de 5,25%.

Com isso, o presidente do Banco Central do Brasil (BCB) terá que escrever uma “carta aberta” ao Ministro da Fazenda com explicações sobre o “descumprimento” e “providências para assegurar o retorno da inflação aos limites estabelecidos” (Decreto 3.088/99, Art. 4, §único). Talvez seja a mais importante de todas as “cartas abertas” já escritas por presidentes do BCB que falharam em cumprir a meta, sendo certo que é a primeira de um presidente do BCB com mandato fixo.

Será a quinta vez que a meta foi ultrapassada pela variação anual do IPCA desde a criação da sistemática de metas para a inflação em 1999. Outros quatro episódios de “descumprimentos a maior” ocorreram em 2001, 2002, 2003 e 2016.

Em vista da credibilidade acumulada pelo sistema e seu guardião, a justa recompensa pelos diversos anos de diligente execução do regime de metas de inflação foi de que as expectativas para o IPCA dos anos de 2022 e posteriores não desestabilizaram. O Relatório FOCUS para 24 de setembro dava 3,25% de variação para o IPCA em 2023, estável por 63 semanas. Para 2022, há uma pequena piora nas expectativas: 4,14% para o ano, contra 3,95% quatro semanas antes.

Desde o começo de 2021 se sabia que o país enfrentaria choques cujo apogeu seria nesta época do ano. A inflação acumulada de 12 meses naquele momento poderia parecer elevada, mas o ano calendário terminaria dentro da meta. Essa era a premissa. Entretanto, os choques foram maiores – preços administrados (energia) câmbio, commodities, por exemplo – e sobretudo as ansiedades despertadas pela inflação, ainda que percebida pelos especialistas como temporária e sazonal.

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

ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

OS FIIS RESIDENCIAIS PARA RENDA VIERAM PARA FICAR?

No mercado de Fundos Imobiliários nos Estados Unidos, que já possui mais de 145 milhões de investidores e US\$ 1,5 trilhão de patrimônio, existe um segmento que sempre se destacou: o imobiliário residencial para renda. Os REITs (fundos imobiliários americanos) voltados para locação residencial trabalham na gestão de apartamentos, casas, condomínios e *student housing*, trazendo facilidade e acessibilidade para o investidor que pretende rentabilizar seu patrimônio no mercado imobiliário por meio de um produto financeiro.

A importância de investir em um produto altamente líquido e resiliente se provou uma excelente tese ao longo dos últimos anos. Em uma janela de dez anos, o retorno dos FIIs residenciais foi de 9,9% ao ano em dólar. Um imóvel residencial é resiliente porque oferece uma solução que é necessária e permanente a toda população: o acesso à moradia. Não à toa, esse tipo de Fundo é visto pelo mercado como um dos mais seguros, pois apresentam um dos menores retornos sobre o dividendo dos REITs.

Contudo, a tese no Brasil ainda é pouco difundida e pouco explorada pelos players profissionais. Os fundos de renda residencial representam apenas 0,4% do PL total da indústria de fundos imobiliários. Um dos motivos plausíveis para que a indústria não tenha crescido no Brasil como cresceu nos Estados Unidos tem a ver com as dificuldades operacionais e mercadológicas para implementação deste tipo de operação. Todavia, com o advento da tecnologia e com mudanças estruturais no comportamento do consumidor, a popularização desse produto se iniciou nos últimos anos, com cinco novos fundos listados.

Quando se fala em locação residencial, uma das principais características que vem sendo buscadas pelas novas gerações é a flexibilidade. A liberdade em poder morar em uma casa ou apartamento onde quiser e pelo tempo que for conveniente cada vez mais se torna um ponto crucial na hora de decidir entre alugar ou comprar um imóvel. Dados do PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua) atestam que, em 2009, 20% dos imóveis na cidade de São Paulo eram alugados; em 2019, esse número salta para 26%.

O crescimento da modalidade de aluguel residencial não ocorre por acaso: segundo pesquisas da consultoria Deloitte, a geração Z (nascidos entre 1994 e 2001, de acordo com a metodologia do levantamento), representada por jovens que cresceram em meio à tecnologia, diferente de gerações anteriores, está acostumada ao dinamismo e enxerga outras aspirações à frente da aquisição da casa própria, como viajar pelo mundo e ganhar altos salários/ ser rico.

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

DESTAQUES

ABL (m ²)	Vacância	Número de cotas	Yield anualizado ¹
92.188	0,0%	2.021.621	9,4%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m ² (R\$) ²
135,30	273,5	174,6	2.819

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

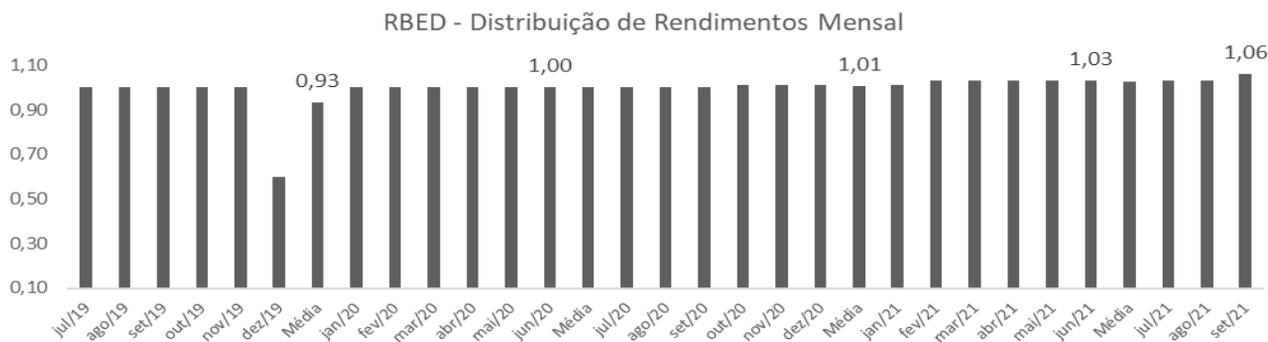
Ao final do mês de setembro, o fundo efetuou a distribuição de R\$1,06/cota, R\$0,03 acima do valor distribuído no mês anterior. O número representa um *dividend yield* anualizado de 9,40%, levando em consideração o preço de fechamento da cota no dia 30/09/2021, em R\$135,30.

O aumento se deve majoritariamente em razão dos reajustes anuais advindos dos contratos de locação dos imóveis localizados em São Luiz/MA e Cuiabá/MT, conforme projetado nos últimos relatórios. Vale destacar que o dividendo distribuído representa um crescimento de 6% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

No dia 27/09, foi realizado o webcast trimestral com a gestão, com perguntas e respostas ao vivo. Para acessar o *replay*, [clique aqui](#).

AUMENTO DE RENDA CONTÍNUO

A gestão do Fundo vem construindo um portfólio diversificado e uma geração de receita consistente para o Fundo nos últimos anos, desde a alteração de mandato para uma gestão ativa e a conclusão da permuta dos ativos (ver histórico na página 12).



GESTÃO OPERACIONAL

Em relação às operações de ensino nos ativos do Fundo, o ciclo de vacinação da população no mês de setembro representou um importante progresso na caminhada para a volta integral das aulas presenciais por todo o país. Nos últimos 30 dias houve o maior número de vacinados pela 2ª dose em todo território brasileiro. Além disso, o período em questão teve a maior aderência de jovens e adolescentes no programa nacional de imunização desde o início da pandemia, segundo o Consórcio de veículos de imprensa.

Com a agenda de vacinas ainda mais avançada em alguns países, principalmente na América do Norte e Europa, já é possível mensurar os benefícios que o retorno às aulas presenciais agregam aos alunos. Os dados mais recentes de órgãos como a Unesco destacam a melhora no desenvolvimentos dos alunos com um maior estímulo ao convívio social e melhora na estrutura de validação da aprendizagem.

Com esse cenário, todas as unidades presentes no portfólio do Fundo já estão com atividades presenciais ocorrendo desde o último mês, principalmente nas atividades de aulas práticas de cursos da área da saúde e exatas, de presença majoritária nas unidades.

4ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

No início de Setembro, conforme divulgado por meio de [Fato Relevante](#), o fundo apresentou à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) o pedido de registro da oferta pública de distribuição de cotas da 4ª emissão do Fundo.

Os recursos captados no âmbito da 4ª Emissão serão prioritariamente destinados à conclusão da aquisição de Ativos-Alvo já com propostas vinculantes assinadas, 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 41.313,9 m² e contratos de locação vigentes com prazos de vencimentos entre 2029 e 2040, de modo que o WAULT da aquisição, ou seja, a média ponderada do prazo dos Contratos de Locação é de cerca de 15,86 anos mencionados a seguir. Para acessar o Fato Relevante divulgado, [clique aqui](#).

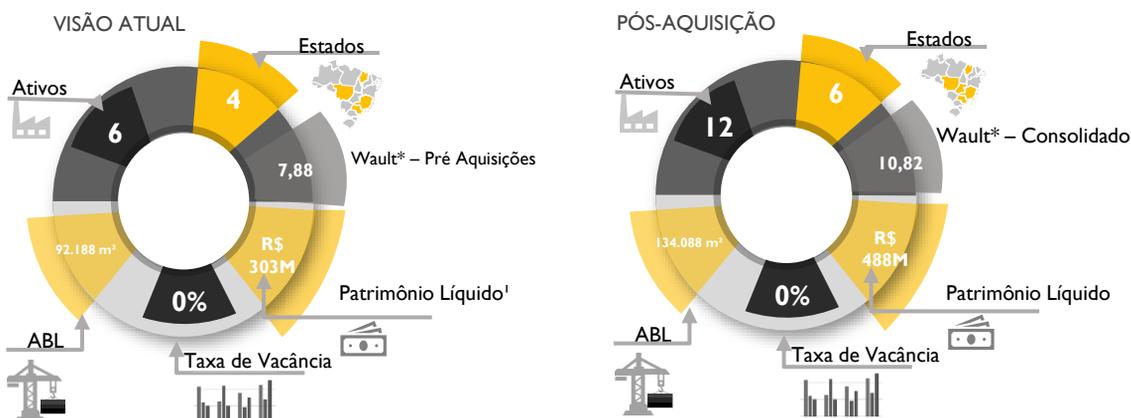
A Rio Bravo ressalta que manterá o mercado e os Cotistas informados sobre qualquer alteração das condições da Oferta, que atualmente está em período de análise pela CVM.

AQUISIÇÕES EM ANDAMENTO

Além dos 5 ativos-alvo da 4ª Emissão comentados acima, o fundo assinou ainda uma segunda proposta de aquisição de ativo educacional, de imóvel localizado em São Paulo/SP, com contrato atípico vigente e de longo prazo, não havendo a necessidade de captação de recursos para esse caso, conforme [Fato Relevante](#) divulgado.

O movimento de aquisições busca ampliar a diversificação geográfica, de segmentos dentro do mercado educacional, o aumento do prazo médio de vencimento dos contratos, além da diversificação de inquilinos, de modo que nenhuma das unidades está locada para o Grupo Cognia, atualmente único locatário do Fundo.

A seguir um comparativo entre a atual figura do Fundo e seu status após concluídas as aquisições.



4

¹ 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

CAIXA E ALAVANCAGEM DO FUNDO

Ao término do mês de Setembro o Fundo possuía disponibilidade de caixa de cerca de R\$ 13,5 milhões. Do montante disponível, o total é suficiente para as obrigações de curto prazo, sendo elas (i) aquisição do ativo em diligência – Consolação, São Paulo/SP; e (ii) juros e amortização da alavancagem do ativo Santo André.

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
ROIC¹	10,53%

¹ROIC: *Return on Invested Capital*, ou Retorno Sobre Capital Investido: (Aluguel – Juros) x 12 / 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\$ 20.075.302,52
Relação Dívida / Patrimônio Líquido:	6,61%
Vencimentos Estimados (12 Meses):	R\$ 4.100.000,00

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.

 <h4>Contratos Atípicos</h4> <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. 	 <h4>Risco de Crédito</h4> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ocupante sendo empresa de capital aberto; ✓ Eficiência operacional e possibilidade de crescimento.
 <h4>Coeficiente Aproveitamento</h4> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Planos diretores municipais com incentivos para expansão de área locável em imóveis educacionais. 	 <h4>Localização</h4> <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.

INVESTIMENTOS EM ATIVOS EDUCACIONAIS - CONTINUAÇÃO

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.

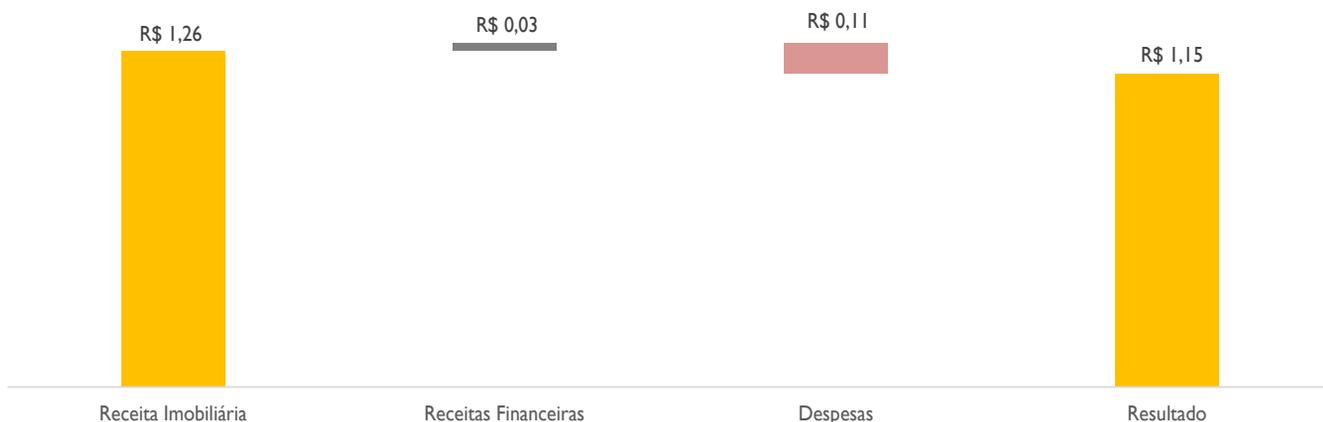
RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.489.863	R\$ 7.394.214	R\$ 20.207.732
Receita Financeira	R\$ 53.776	R\$ 166.892	R\$ 347.684
Despesas	-R\$ 220.489	-R\$ 821.788	-R\$ 2.485.438
Resultado	R\$ 2.323.149	R\$ 6.739.318	R\$ 18.069.979
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.142.918	R\$ 6.307.458	R\$ 18.041.219
Resultado por cota	R\$ 1,15	R\$ 3,33	R\$ 8,94
Rendimento por cota	R\$ 1,06	R\$ 3,12	R\$ 8,92
Resultado Acumulado ³	R\$ 0,09	R\$ 0,21	R\$ 0,01
Proporção Distribuída	92%	94%	100%

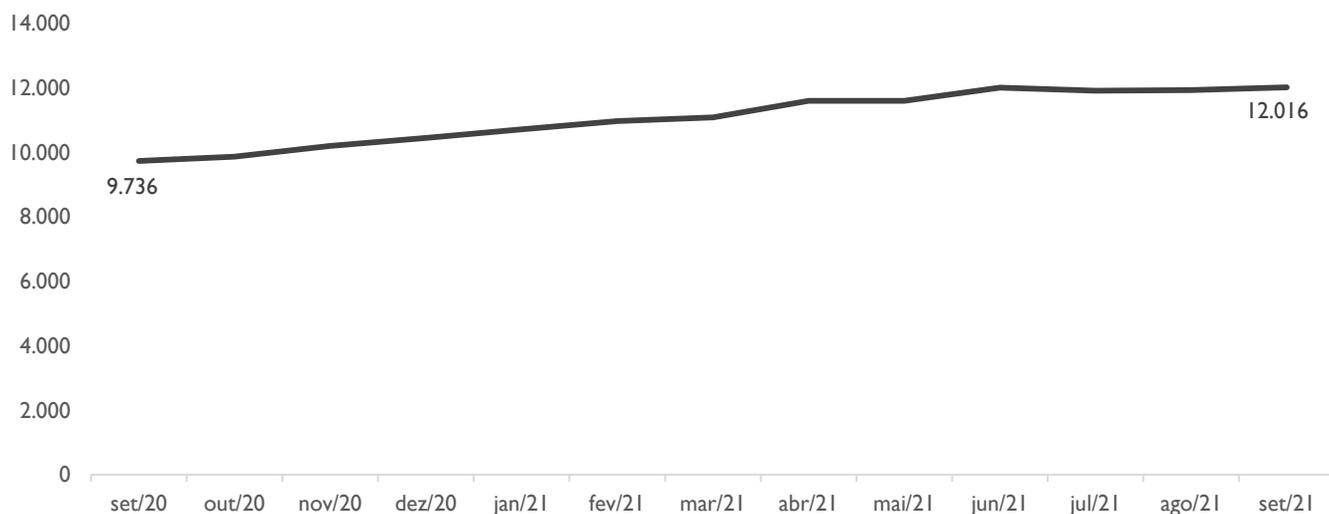
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

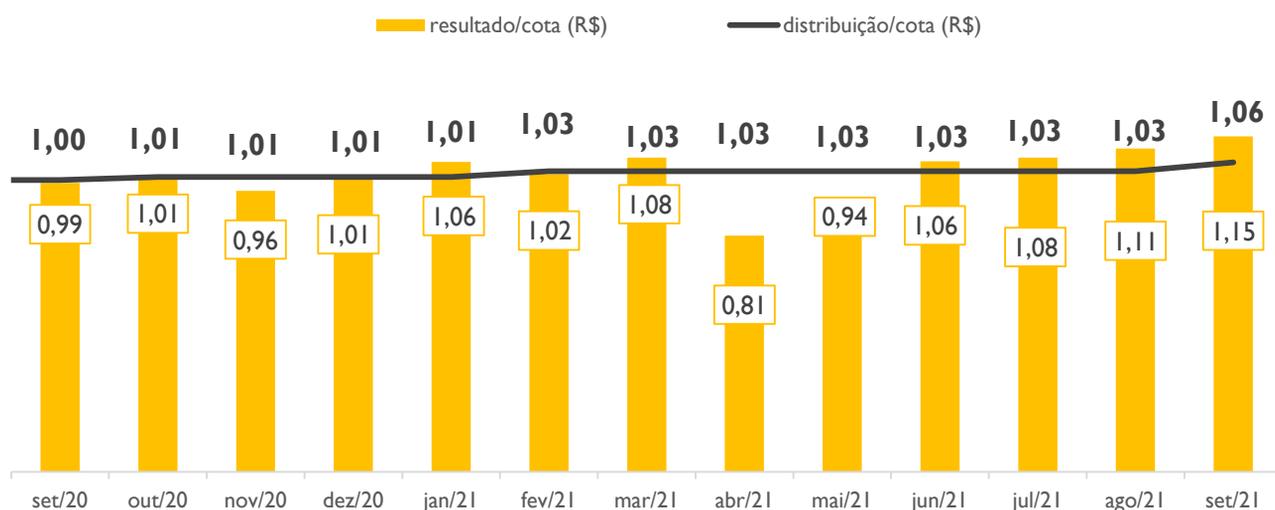
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	1,01	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,06	-	-	-
2020	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01
Δ	1,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	6,0%	-	-	-

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\$ 18.041.219	R\$ 23.456.681
Yield on cost	0,8%	6,0%	7,5%

Distribuição de resultados (R\$/cota)



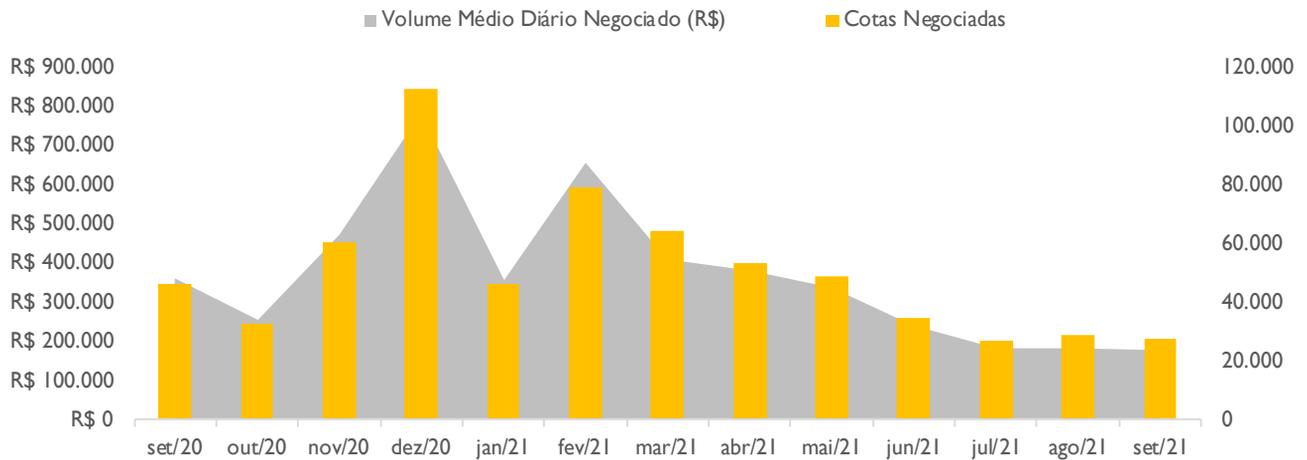
RBED11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.666.768	R\$ 59.291.360	R\$ 91.246.607
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 174.608	R\$ 317.066	R\$ 364.986
Giro (% de cotas negociadas)	1,35%	21,39%	32,88%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	set/21	jan/21	set/20
Valor da Cota	R\$ 135,30	R\$ 154,56	R\$ 164,57
Quantidade de Cotas	2.021.621	1.787.281	1.787.281
Valor de Mercado	R\$ 273.525.321	R\$ 276.242.151	R\$ 294.132.834

LIQUIDEZ

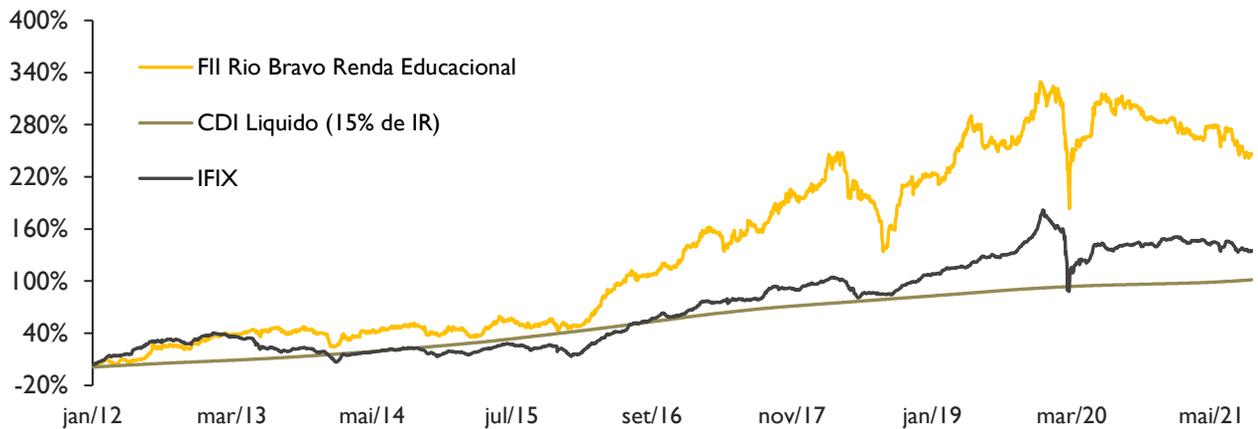
Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de setembro teve uma redução de 40,8% frente ao mesmo mês do ano anterior, e o volume médio diário negociado no mês teve decréscimo de 51,6% no mesmo período.



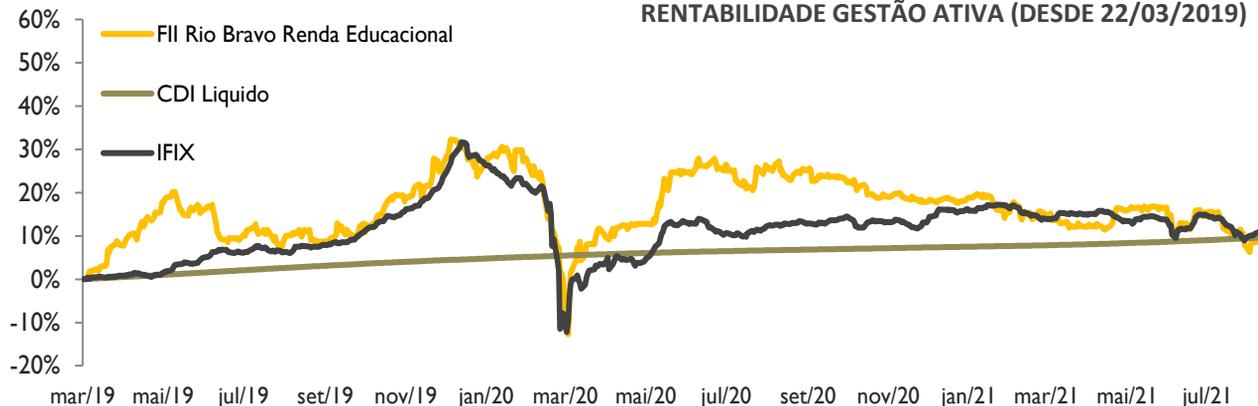
DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início	gestão ativa	Desempenho		
						12 meses	ano	mês
IFIX	-1,2%	-5,4%	-2,8%	135,2%	9,9%	-13,8%	-2,8%	-1,6%
IBOV	-6,6%	-6,8%	17,3%	95,9%	18,4%	-9,7%	-5,4%	-1,2%
CDI líquido de IR (15%)	0,4%	2,1%	2,6%	101,5%	10,1%	-6,8%	-6,6%	-6,6%
RBED11	-1,6%	-9,7%	-13,8%	246,7%	6,8%	17,3%	17,3%	17,3%

⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



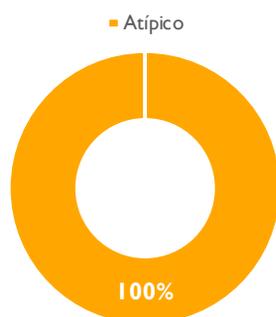
RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (DESDE 22/03/2019)



PATRIMÔNIO DO FUNDO

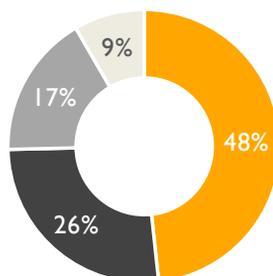
O patrimônio do Fundo é composto por 6 ativos educacionais localizados nas cidades de Santo André (SP), São Luís (MA), Cuiabá (MT), Belo Horizonte, Betim e Ipatinga (MG). Dos quase 92.200 m² de ABL que o Fundo detém, 47% estão em Minas Gerais, 22% no Maranhão e 17% no Mato Grosso e 14% em São Paulo. Os imóveis são locados instituições de ensino do Grupo Cogna, com contratos atípicos vencimento entre 2027 e 2031.

Tipo dos contratos



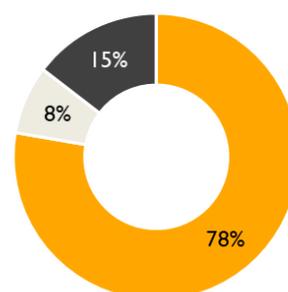
Localização por ABL

■ Minas Gerais ■ Maranhão ■ Mato Grosso ■ São Paulo



Cronograma de Vencimentos (Receita Contratada)

■ 2029 ■ 2031 ■ 2027



Imóvel	% Receita	Vencimento	Mês Reajuste	Indexador	WAULT
Pitágoras Maranhão	22%	2029	Agosto	IPCA	7,44
UNIC Cuiabá	17%	2029	Agosto	IPCA	
Pitágoras Belo Horizonte	9%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Betim	30%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Ipiranga	8%	2031	Janeiro	IPCA	
Anhanguera Santo André	14%	2027	Julho	IPCA	
	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 Luis – MA

Área Bruta Locável: 24.286,83 m²

Índice de Reajuste: IPCA

Mês de Reajuste: Junho

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

Principais cursos: Arquitetura, Biomedicina, Engenharias Civil, Elétrica e Mecânica, Farmácia, Nutrição e Medicina Veterinária;

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%

Principais cursos: Arquitetura, Agronomia, Biomedicina, Engenharias Ambiental, Civil, Computação, Produção, Software, Elétrica e Mecânica;

MINAS GERAIS

✓ CAMPUS PITÁGORAS TIMBIRAS BELO HORIZONTE



✓ CAMPUS PITÁGORAS BETIM



✓ CAMPUS PITÁGORAS IPATINGA HORTO



SÃO PAULO

✓ CAMPUS ANHANGUERA SANTO ANDRÉ



Faculdade Pitágoras (graduação, pós-graduação e extensão)

- » Mais de 3.200 alunos
- » 18 cursos ofertados

Localização: Rua dos Timbiras, 1.375 - Funcionários - Belo Horizonte - MG

Área Bruta Locável: 5.940 m²

Índice de Reajuste: IPCA

Mês de Reajuste: Dezembro

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

Principais cursos: Biomedicina, Enfermagem, Farmácia, Nutrição e Odontologia;

Faculdade Pitágoras (graduação, pós-graduação e extensão)

- » Mais de 6.500 alunos
- » 46 cursos ofertados

Localização: Avenida Juscelino Kubitschek, 247 - Centro - Betim - MG

Área Bruta Locável: 24.483 m²

Índice de Reajuste: IPCA

Mês de Reajuste: Dezembro

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

Principais cursos: Arquitetura, Biomedicina, Enfermagem, Engenharias Civil, Controle e Automação, Fisioterapia, Gastronomia e Odontologia;

Faculdade Pitágoras (graduação)

- » Mais de 3.100 alunos
- » 45 cursos ofertados

Localização: Avenida Castelo Branco, 400 - Horto - Ipatinga - MG

Área Bruta Locável: 14.097 m²

Índice de Reajuste: IPCA

Mês de Reajuste: Dezembro

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

Principais cursos: Agronomia, Arquitetura, Engenharias Civil, Computação, Minas, Produção, Elétrica e Mecânica, Fisioterapia, Veterinária e Nutrição;

Faculdade Anhanguera (graduação)

- » Localizado em uma das principais avenidas de Santo André.

Localização: Avenida Senador Fláquer, 456 – Santo André - SP

Área Construída: 7.722 m²

Área de Estacionamento: 631,35 m²

Índice de Reajuste: IPCA

Mês de Reajuste: Junho

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

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

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

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 • 12.016

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

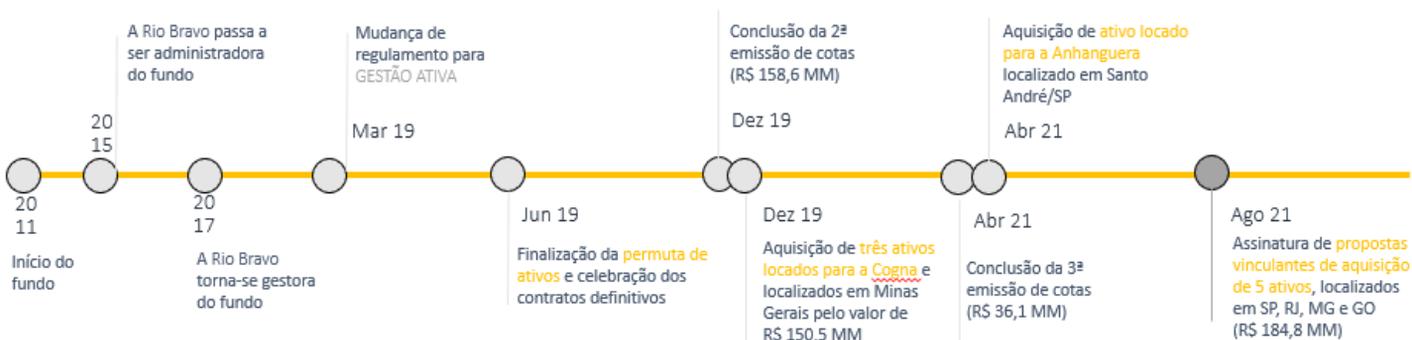
O FII Rio Bravo Renda Educacional tem como objetivo realizar investimentos com perspectiva de longo prazo em ativos imobiliários, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, tal como a possibilidade de adquirir terrenos para a edificação, notadamente destinados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

- » 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.