

Relatório Gerencial RBED11

FII Rio Bravo
Renda Educacional

Junho 24



riobravo.com.br

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 13.873.457/0001-52

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo Investimentos

GESTOR • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,70% a.a. sobre o Valor de Mercado

(Mín. Mensal R\$ 34.554,60, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 342.765.171,62 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 20/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 2.355.022

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 4

NÚMERO DE COTISTAS • 13.077

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).

Clique e acesse:

REGULAMENTO
DO FUNDO

CADASTRE-SE
NO MAILING

CONHEÇA A
RIO BRAVO

ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:

- ✓ *Informações sobre nossos fundos*
- ✓ *Atualizações cadastrais*
- ✓ *Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários*
- ✓ *Acesso direto ao time de RI*



Um mundo de investimentos para você explorar

Família renda Rio Bravo

Rio Bravo Renda Varejo RBVA11

Fundo imobiliário com atuação diversificada em Varejo.

Varejo

Rio Bravo Fundo de Fundos RBFF11

Fundo de Fundo imobiliários focado em geração de renda.

FOF

Rio Bravo Renda Residencial RBRS11

Investimento para renda em ativos residenciais de excelente localização.

Residencial

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield RBHY11

Portfólio de CRIS Com foco em papéis de risco de crédito arrojado.

Crédito Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade RBHG11

Portfólio de CRIS com foco em papéis de menor risco de crédito.

Imobiliário

Logístico

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística TRBL11

Fundo imobiliário logístico com presença nas principais regiões metropolitanas do país.

Corporativo

Rio Bravo Renda Corporativa RCRB11

Fundo imobiliário de lajes corporativas nos principais eixos comerciais de São Paulo.

Educacional

Rio Bravo Renda Educacional RBED11

Investimento em imóveis com operações educacionais.

Crédito

Crédito Para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS FIC FI-Infra RBIF11

Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG.

O Rio Bravo Renda Educacional

tem como objetivo realizar **investimentos** com perspectiva **de longo prazo** em ativos imobiliários **destinados à atividade educacional**.

Tese de Investimento

Localização:

Localizações com grande fluxo de pessoas, com valorização da microrregião e com oferta de serviços e infraestrutura.

Contratos Atípicos:

Contratos de longo prazo com multa de rescisão significativa proporcionando previsibilidade de receitas e de distribuição de rendimentos.

Risco de Crédito:

Empresas com eficiência operacional e possibilidade de crescimento como inquilinos.



Principais Números

Ativos	ABL (m ²)	Inquilinos
7	102.449	2
Vacância	Anos de Wault*	Patrimônio Líquido** (R\$ milhões)
0%	5,96	342,77
Fechamento do mês (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Yield anualizado***
138,28	1,33	11,54%
Valor negociado****(R\$/m ²)	Volume médio negociado (R\$ mil)	Valor de mercado (R\$ milhões)
3.381	187,62	325,65

*Wault: média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis;

**Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

***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).

****Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FILs, dividido pela ABL.

Mensagem do gestor ao Investidor

DESTAQUES



Desempenho

- Distribuição de R\$1,33/cota.
- Resultado de R\$ 3,08 milhões.

Desempenho do Mês

No mês de junho, o Fundo apresentou resultado operacional de cerca de R\$ 3,08 milhões. Em relação aos rendimentos distribuídos, o valor anunciado ref. ao mês é de R\$ 1,33/cota, representando um portfólio 100% adimplente e ocupado. No semestre, o Fundo distribuiu pouco mais de 100% do resultado gerado, possível graças a resultados acumulados de semestres anteriores.

Com esse patamar de rendimento, o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 11,54%, ao considerarmos a cota de fechamento do mês, em R\$ 138,28.

Consulta Formal

No início de julho, foi convocada uma consulta formal para consolidar o portfólio do RBED11 no RBVA11, fundo gerido pela Rio Bravo com atuação no varejo de rua, através da aquisição dos ativos do Fundo pelo RBVA11. As propostas podem ser vistas na íntegra no link ao lado. **A participação de todos os cotistas é extremamente importante para o futuro do Fundo.**

A gestão realizou um webcast para explicar a tese e tirar dúvidas, cujo replay está disponível no link: <https://www.youtube.com/watch?v=6ey78hwpupc>

Alienação dos
ativos do RBED11 para o RBVA11

pauta i

Aprovação da aquisição, pelo Fundo,
de cotas da 5ª (quinta) emissão do
RBVA11
pauta ii

Acesse a Consulta Formal na Íntegra



Mensagem do gestor ao Investidor

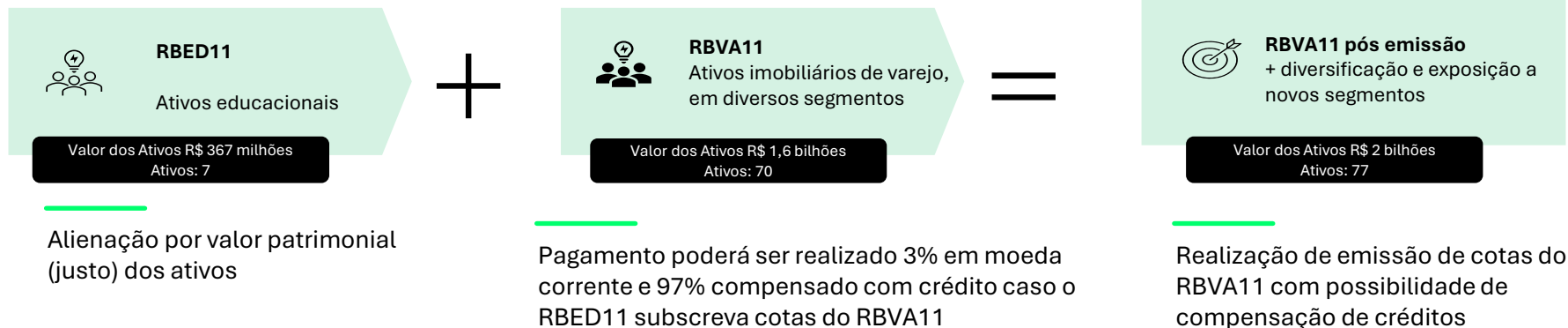
Consulta Formal – Premissas da Operação

“ A operação proposta tem o objetivo de consolidação para o RBVA11 e o RBED11, movimento que já é demandado por cotistas de ambos os fundos e pelo mercado.

Fundos com mais diversificação, escala e liquidez tendem a ter uma precificação melhor, por isso entendemos que esse movimento de consolidação é muito positivo para a precificação dos dois fundos.

Acreditamos que os fundos devem valer mais juntos do que a soma de ambos em separado.”

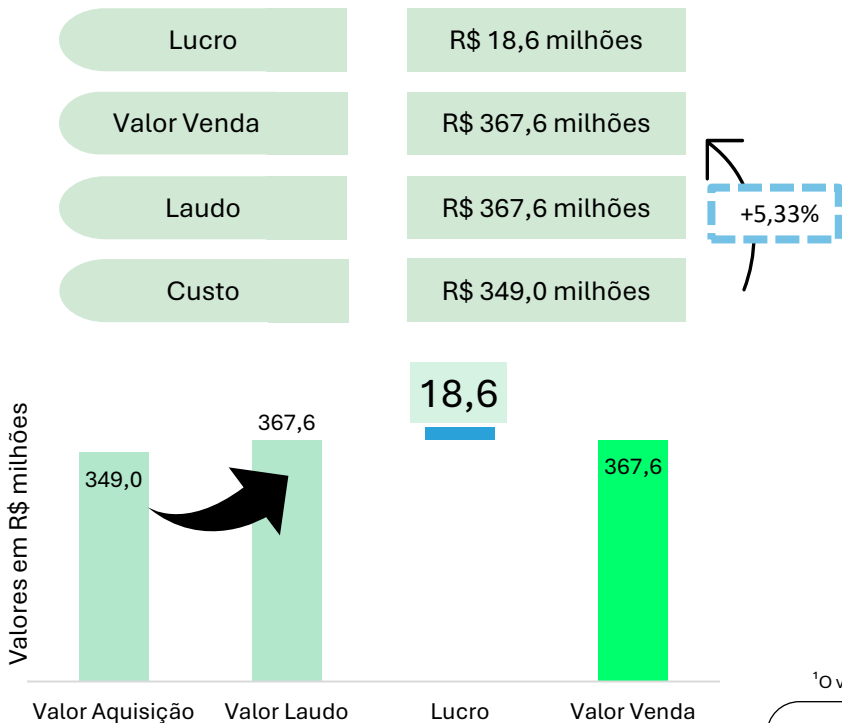
Time de gestão imobiliária da Rio Bravo.



Mensagem do gestor ao Investidor

Consulta Formal – Premissas da Operação

Consolidado



Termos financeiros da transação RBED11

Valor dos ativos (+)	R\$ 367,65 milhões
Passivo (-)	R\$ 39,3 milhões
Valor líquido da transação ¹ (=)	R\$ 328,3 milhões

O Fundo tem dois CRIs vinculados a dois dos imóveis do portfólio, e retenção de cerca de R\$ 544 mil da aquisição do ativo de São Bernardo do Campo. Para ambos os CRIs, há a cessão dos recebíveis dos contratos de locação. Ao comprar os ativos, o RBVA11 assume a obrigação de repassar o aluguel de ambos os imóveis aos investidores do CRI.

Possibilidade de pagamento

Em moeda corrente: 3%
~R\$ 10 milhões

Âmbito da Oferta: 97%
~R\$ 319 milhões

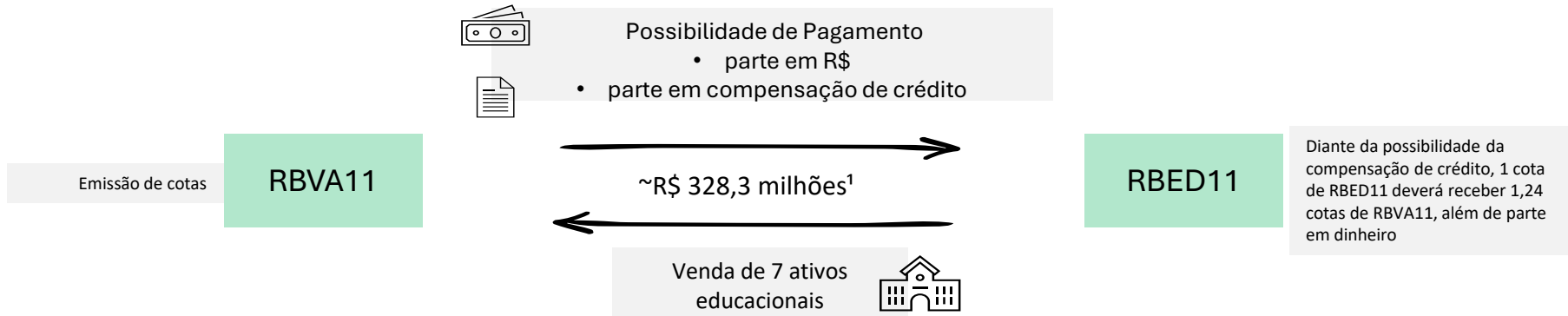
Possibilidade de compensação dos créditos eventualmente detidos pelo Fundo caso o RBED11 subscreva cotas de RBVA11

O pagamento parte em dinheiro tem por objetivo gerar liquidez para a distribuição do ganho de capital da operação aos cotistas do RBED11.

¹O valor líquido da transação pode sofrer alterações a depender do calendário de execução da operação.

Mensagem do gestor ao Investidor

Consulta Formal – Resumo da Operação



	Número de Imóveis	Número de Inquilinos	Setores de Atuação	Liquidez média diária (R\$ milhões)	Valor dos Ativos R\$ milhões
Atual	7	2	1	0,2	0,367
Pós-Alienação	77	14	11	1,5	2,0

Dados pós-alienação consideram portfólio do RBVA11 caso concluída a operação, uma vez que os cotistas do RBED11 passarão a deter, indiretamente, cotas do RBVA11. Liquidez média diária considera período de jan/24 a jun/24. A liquidez pós-alienação considera os dados atuais do RBVA11, cuja tendência é de crescimento pós-operação, que não pode ser considerada como promessa ou garantia de efetivação futura.

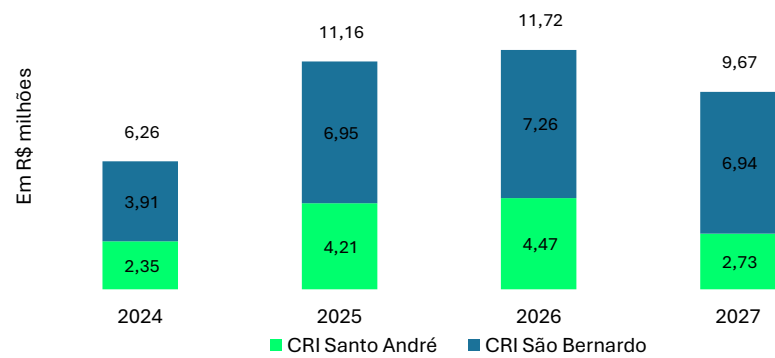
Alavancagem

Alavancagem do Fundo e Cronograma de Amortização (12 meses)

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:

Cronograma de Amortização Anual



Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.

Vale ressaltar que o pagamento do principal não tem impacto no resultado do Fundo, uma vez que não transita na demonstração de resultado do Fundo, tendo um impacto apenas contábil e de caixa (disponibilidades). O pagamento dos juros impacta o resultado do Fundo, sendo que os juros mensais projetados têm representação baixa e saudável nas receitas recorrentes projetadas.

Operações	Aquisições Imóvel Santo André (abr/2021) e São Bernardo do Campo (out/2022)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento da Alavancagem	Santo André: julho/2027 SBC: novembro/2027
Remuneração da Alavancagem	Santo André: IPCA + 6,00% a.a. SBC: IPCA + 4,48% a.a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Garantia da Operação	Alienação Fiduciária do Imóvel
Saldo Devedor Atualizado	Santo André: R\$ 13,80 milhões SBC: R\$ 25,10 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	11,32%

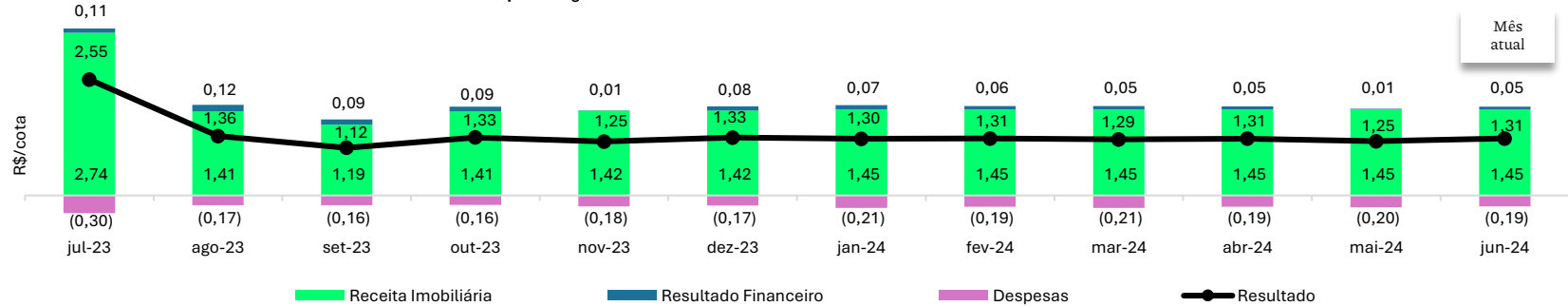


Detalhamento do Balanço

	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	3.407.046,78	3.407.046,78	3.407.046,78	3.405.824,97	3.407.046,78	3.407.046,78	20.441.058,87	20.441.058,87
Receita de Locação	3.407.046,78	3.407.046,78	3.407.046,78	3.405.824,97	3.407.046,78	3.407.046,78	20.441.058,87	20.441.058,87
Receita de Vendas de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Financeiro	165.629,78	133.608,75	128.865,48	123.627,43	22.285,38	113.770,99	687.787,81	687.787,81
Despesas	-502.869,29	-453.436,42	-494.668,29	-453.093,26	-478.880,09	-437.564,28	-2.820.511,63	-2.820.511,63
Taxa de administração e gestão	-172.846,04	-179.095,73	-180.693,63	-176.424,32	-171.482,24	-170.943,77	-1.051.485,73	-1.051.485,73
Despesas do CRI	-176.568,61	-173.019,37	-169.443,96	-165.853,78	-162.310,53	-158.649,89	-1.005.846,14	-1.005.846,14
Outras Despesas	-153.454,64	-101.321,32	-144.530,70	-110.815,16	-145.087,32	-107.970,62	-763.179,76	-763.179,76
Resultado	3.069.807,27	3.087.219,11	3.041.243,97	3.076.359,14	2.950.452,07	3.083.253,49	18.308.335,05	18.308.335,05
Rendimentos distribuídos	3.132.179,26	3.132.179,26	3.132.179,26	3.132.179,26	3.132.179,26	3.132.179,26	18.793.075,56	18.793.075,56
Resultado por cota	1,30	1,31	1,29	1,31	1,25	1,31	7,77	7,77
Rendimento por cota	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	7,98	7,98
Resultado Acumulado¹	-0,03	-0,02	-0,04	-0,02	-0,08	-0,02	-0,21	-0,21
Proporção Distribuída²	102%	101%	103%	102%	106%	102%	103%	103%

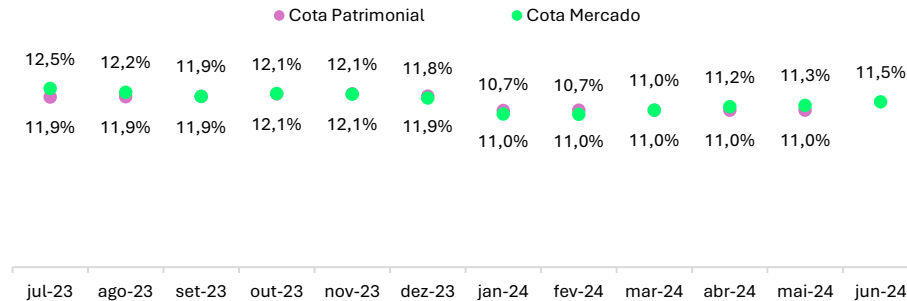
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultados nos Últimos 12 Meses

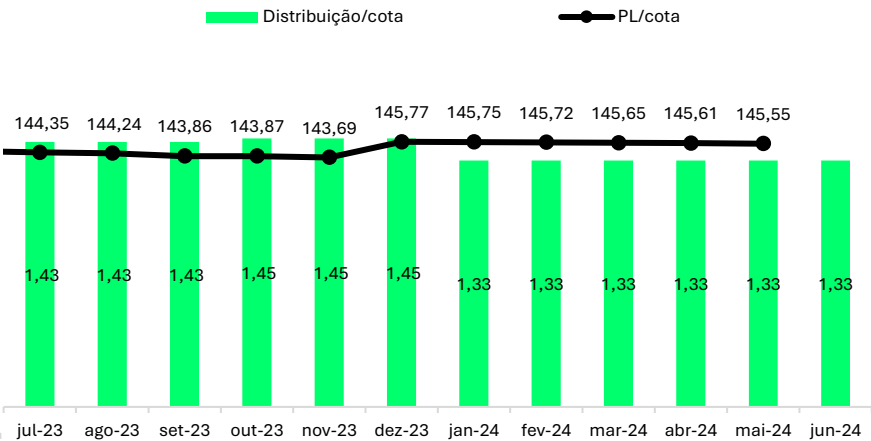
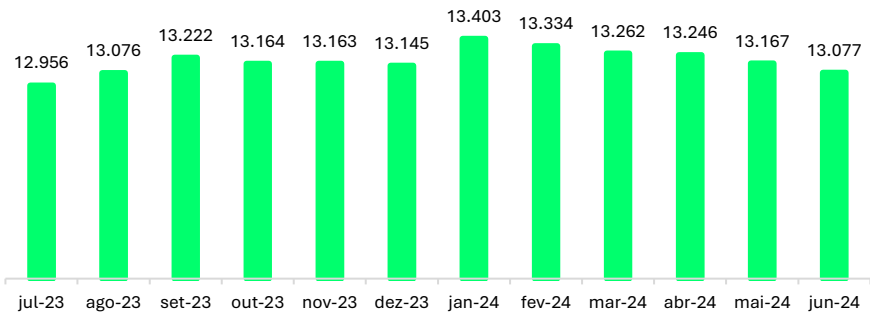


Resultados e Distribuição

Dividend Yield
(Últimos 12 meses)



Número de cotistas



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 pode ficar retido 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, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

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, no último dia útil do mês.

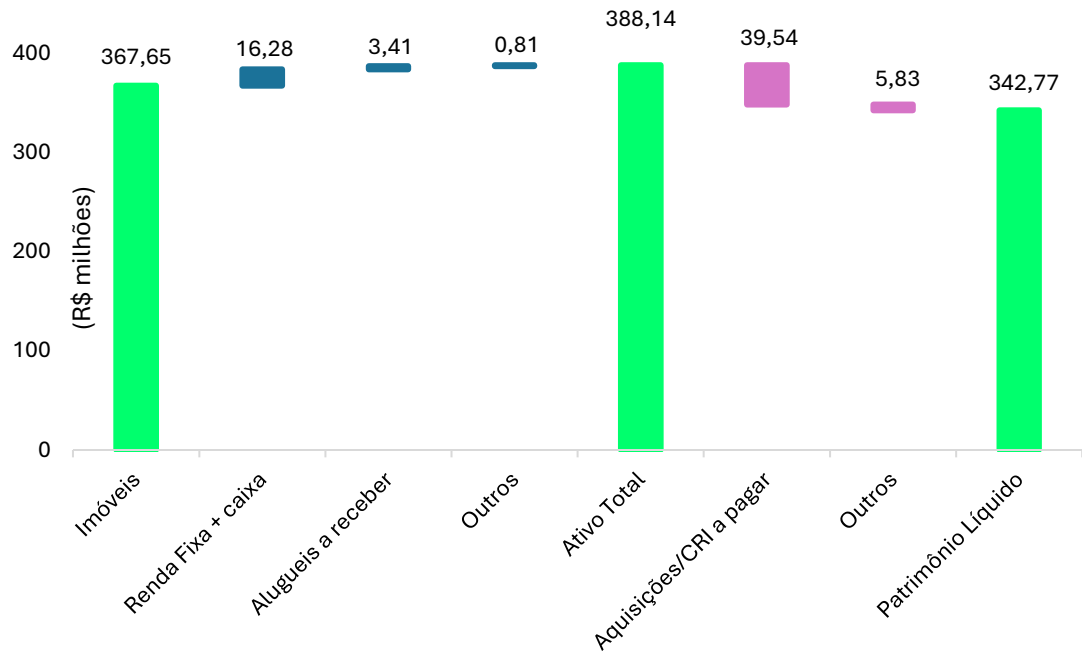
Histórico de Distribuição de rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	1,12	1,12	1,12	1,14	1,16	1,18	1,18	1,23	1,23	1,23	1,23	1,26
2023	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,43	1,43	1,43	1,45	1,45	1,45
2024	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33						
Δ	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%						

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

Desempenho da Cota e Volume

Composição do Patrimônio Líquido



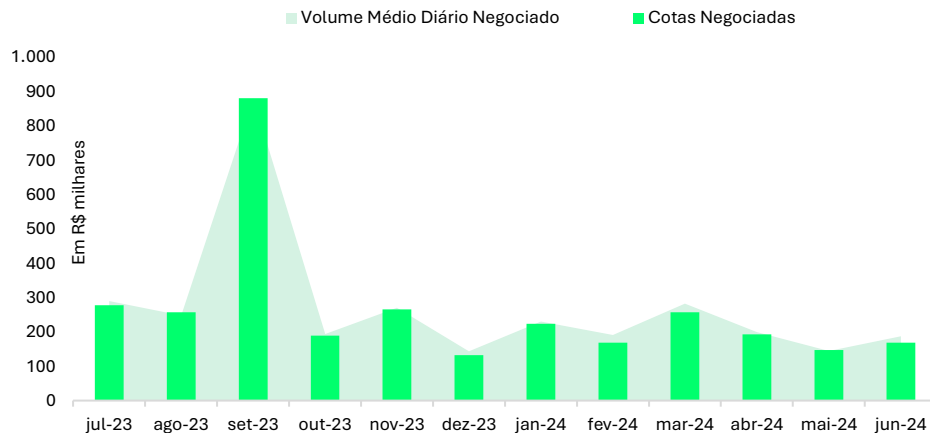
Valores (R\$ milhões)

Ativo Total	388,14
Imóveis	367,65
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	16,28
Alugueis a receber	3,41
Vendas de imóveis	-
Outros	0,81
Passivo Total	45,37
Aquisições/CRI a pagar	39,54
Outros	5,83
Patrimônio Líquido	342,77
Número de cotas	2.355.022
Cota Patrimonial	145,55



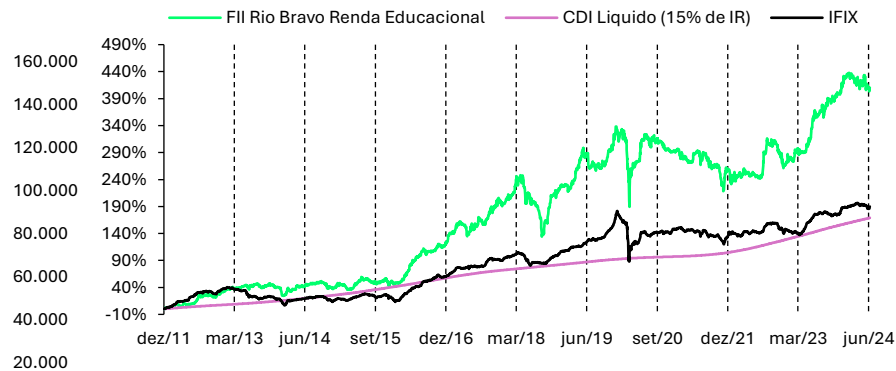
Detalhamento do Balanço

Liquidez

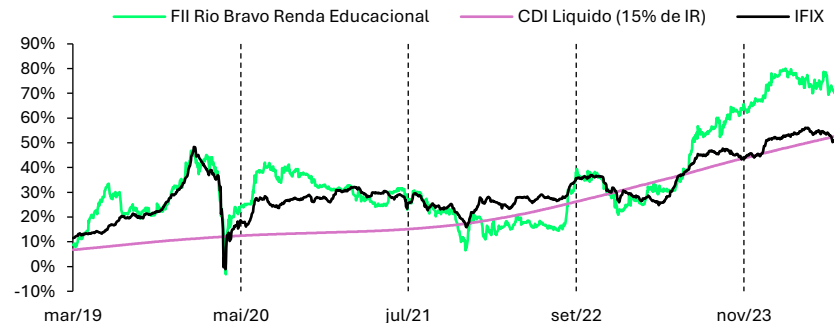


	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.752.450	R\$ 26.722.051	R\$ 92.104.426
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 187.623	R\$ 206.033	R\$ 237.060
Giro (% de cotas negociadas)	1,15%	7,87%	29,12%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	jun/24	dez/23	jan/23
Valor da Cota	R\$ 138,28	R\$ 141,95	R\$ 119,96
Quantidade de Cotas	2.355.022	2.355.022	2.021.621
Valor de Mercado	R\$ 325.652.442	R\$ 346.659.238	R\$ 277.081.929

Rentabilidade do fundo desde o início



Rentabilidade Gestão Ativa (Março 2019)



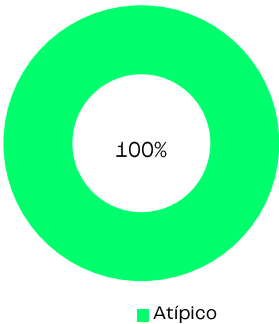
Patrimônio do Fundo

O patrimônio do Fundo é composto por 7 ativos educacionais localizados nas cidades de Santo André (SP), São Bernardo do Campo (SP), São Paulo (SP) São Luís (MA), Cuiabá (MT), Belo Horizonte e Betim. Dos quase 103.000 m² de ABL que o Fundo detém, 32% estão em São Paulo, 35% em Minas Gerais, 19% no Maranhão e 14% no Mato Grosso. Os imóveis são locados instituições de ensino do Grupo Cogna e Ânima Educação, com contratos atípicos, com previsão de vencimentos entre 2027 e 2034.

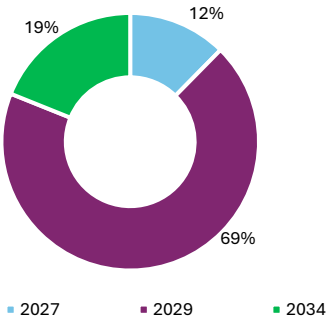
Imóvel	% de Receita	Vencimento	Mês de Reajuste	Indexador	WAULT ¹
Pitágoras Maranhão	19,2%	2029	Agosto	IPCA	5,96
UNIC Cuiabá	14,5%	2029	Agosto	IPCA	
Pitágoras Belo Horizonte	7,5%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Betim	25,9%	2029	Janeiro	IPCA	
Anhanguera Santo André	12,6%	2027	Julho	IPCA	
Ânima Consolação	1,1%	2029	Outubro	INPC	
Anhanguera São Bernardo do Campo	19,2%	2034 ²	Novembro	IPCA	

¹ **WAULT**: média ponderada do prazo dos contratos de locação que fazem parte do Fundo.
² Contrato típico a partir de 2027.

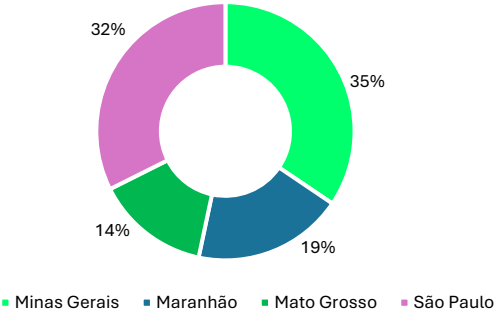
Tipo dos contratos



Vencimento dos contratos



Localização



Portfólio do Fundo



📍 Maranhão

Ensino: Graduação e Pós Graduação

Localização: Avenida São Luís Rei de França, 32 – Bairro Turu – São Luís – MA

Área Bruta Locável: 24.286,83 m²

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

Ensino: Graduação e Pós Graduação

Localização: Avenida Beira Rio, nº 3.001 – Jardim Europa - Cuiabá – MT

Área Bruta Locável: 15.659,20 m²

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

Portfólio do Fundo



Campus Pitágoras
Timbiras Belo Horizonte



Campus Pitágoras Betim



Minas Gerais

Ensino: Graduação, pós-graduação e extensão

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

Área Bruta Locável: 5.940 m²

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

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



Minas Gerais

Ensino: Graduação, pós-graduação e extensão

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

Área Bruta Locável: 24.483 m²

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;



Portfólio do Fundo



📍 São Paulo

Ensino: Graduação, pós-graduação e extensão

Localização: Rua da Consolação, 2320 e 2322, São Paulo - SP

Área Bruta Locável: 587 m²

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

📍 São Paulo

Ensino: Graduação e pós-graduação

Localização: Avenida Rudge Ramos, 1501, São Bernardo do Campo - SP

Área Bruta Locável: 23.771 m²

Prazo: vencimento em outubro de 2034 sendo i) contrato atípico até novembro de 2027; e ii) típico até o prazo final, com multa de rescisão antecipada de 40% dos aluguéis a vencer

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

Ocupação: 100%

Principais cursos: Educação física, enfermagem, farmácia, biomedicina, odontologia, fisioterapia, radiologia, nutrição e veterinária

Portfólio do Fundo



Campus Anhanguera
Santo André

São Paulo

Ensino: Graduação

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

Área Construída: 7.722 m² + Estacionamento 631,35 m²

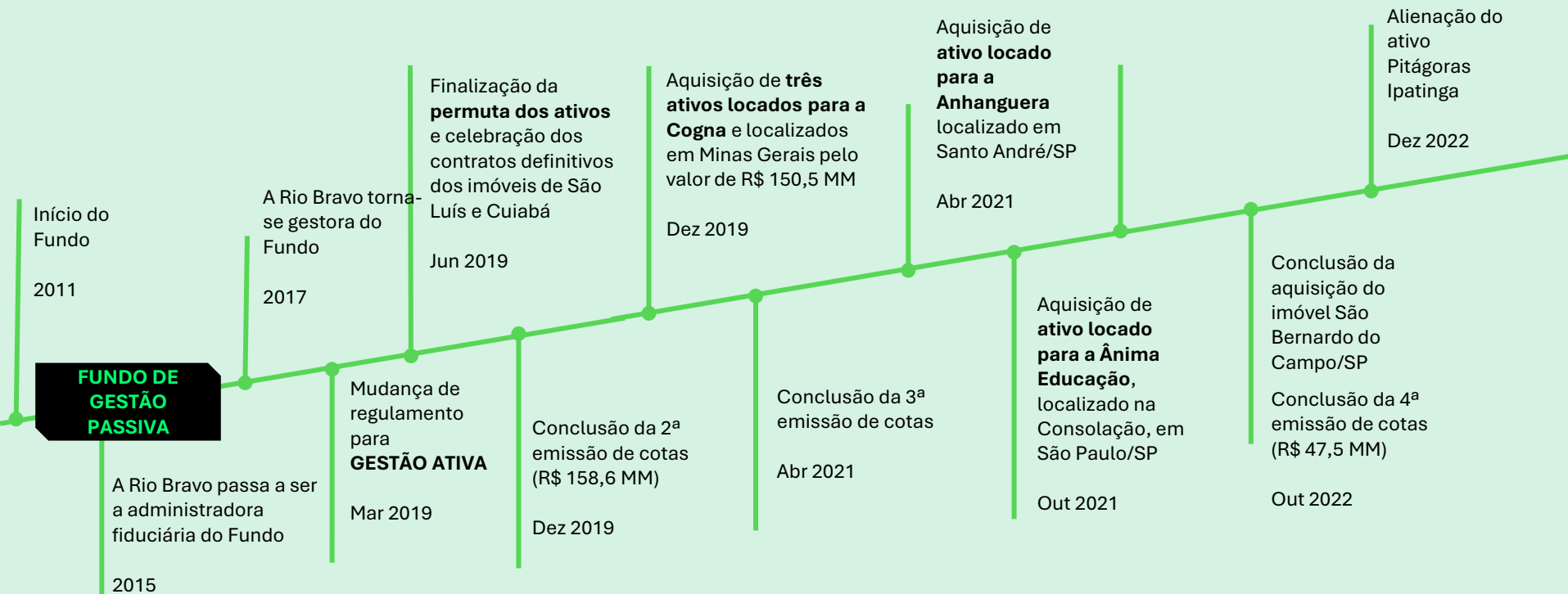
Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

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



Linha do Tempo



Como Investir?

Via corretora:



Buscar no **Home Broker**
da corretora pelo **ticker**:

RBED11

Invista conosco:



Para acessar, [clique aqui](#).



RIO BRAVO

riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600





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