

# Relatório Gerencial RBED11

FII Rio Bravo  
Renda Educacional

**Agosto 24**



[riobravo.com.br](http://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\$ 342.121.138,33 (ref. julho)

**INÍCIO DO FUNDO** • 20/09/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.355.022

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 4

**NÚMERO DE COTISTAS** • 12.908

## 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 <sup>2</sup> )	Inquilinos
7	102.449	2
Vacância	Anos de Wault*	Patrimônio Líquido** (R\$ milhões)
0%	5,76	342,12
Fechamento do mês (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Yield anualizado***
137,61	1,33	11,60%
Valor negociado****(R\$/m <sup>2</sup> )	Volume médio negociado (R\$ mil)	Valor de mercado (R\$ milhões)
3.397	213,49	324,07

\*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/m<sup>2</sup> considera valor de mercado do fechamento do período e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FIs, dividido pela ABL.



# Mensagem do gestor ao Investidor



## Desempenho

- Distribuição de R\$1,33/cota
- Resultado de R\$1,36/cota



## Atualizações

- Reajuste dos aluguéis dos Imóveis de Cuiabá e São Luís
- Aprovação da Consulta Formal.

## Desempenho do Mês

No mês de agosto, o resultado foi impactado positivamente pelos reajustes anuais dos aluguéis dos imóveis de Cuiabá e São Luís, ao mesmo tempo que as despesas operacionais se mantiveram. Dessa forma, o Fundo apresentou resultado operacional de R\$ 3,205 milhões, ou R\$ 1,36/cota.

Em relação aos rendimentos distribuídos, o valor divulgado é de R\$ 1,33/cota, representando um portfólio 100% adimplente e ocupado, e de acordo com a previsão de linearização de distribuição para o 2º semestre de 2024.

Com esse patamar de rendimento, o dividend yield anualizado do Fundo é de 11,60%, ao considerarmos a cota de fechamento do mês, em R\$ 137,61.

## Consulta Formal

Em agosto, os cotistas do Fundo aprovaram (i) a alienação da totalidade dos imóveis de propriedade do Fundo para o FII RBVA11, pelo valor de R\$ 367.650.000,00; e (ii) aprovação da aquisição, pelo Fundo, de cotas da 5ª emissão do RBVA.

Com a aprovação será iniciado os trâmites para execução das matérias aprovadas, com expectativa de conclusão do processo de venda para meados de outubro/2024.

Maiores informações podem ser obtidas na [Ata da Assembleia](#) e na [Proposta do Administrador](#).

A equipe Rio Bravo agradece a participação de todos os cotistas, com uma presença de 47,5% na votação.



# 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.

<b>Operações</b>	<b>Aquisições</b> Imóvel Santo André (abr/2021) e São Bernardo do Campo (out/2022)
<b>Tipo de Alavancagem</b>	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
<b>Prazo para o Pagamento da Alavancagem</b>	Santo André: julho/2027 SBC: novembro/2027
<b>Remuneração da Alavancagem</b>	Santo André: IPCA + 6,00% a.a. SBC: IPCA + 4,48% a.a.
<b>Periodicidade do Pagamento</b>	Mensal
<b>Garantia da Operação</b>	Alienação Fiduciária do Imóvel
<b>Saldo Devedor Atualizado</b>	Santo André: R\$ 13,30 milhões SBC: R\$ 23,50 milhões
<b>Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido</b>	10,74%



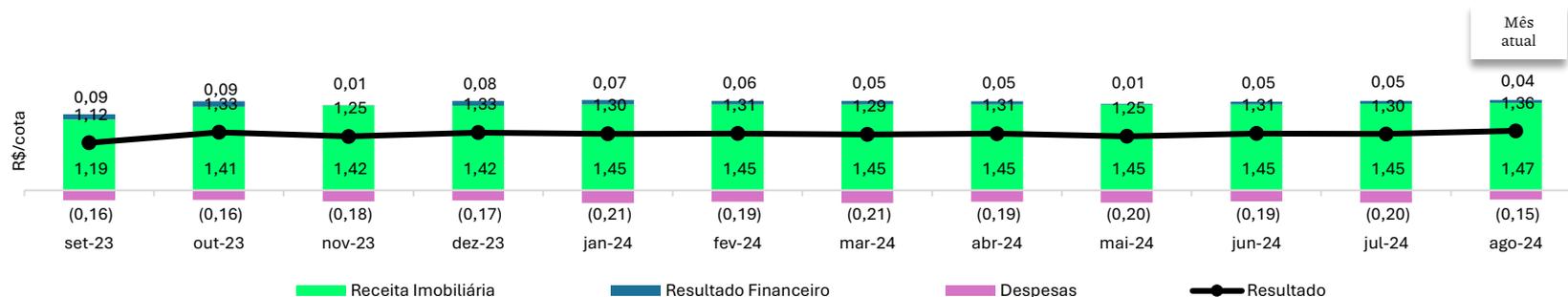
# Detalhamento do Balanço

	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>3.407.046,78</b>	<b>3.405.824,97</b>	<b>3.407.046,78</b>	<b>3.407.046,78</b>	<b>3.423.589,79</b>	<b>3.471.331,54</b>	<b>6.894.921,33</b>	<b>27.335.980,20</b>
Receita de Locação	3.407.046,78	3.405.824,97	3.407.046,78	3.407.046,78	3.423.589,79	3.471.331,54	6.894.921,33	27.335.980,20
Receita de Vendas de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>128.865,48</b>	<b>123.627,43</b>	<b>22.285,38</b>	<b>113.770,99</b>	<b>115.823,51</b>	<b>101.477,07</b>	<b>217.300,58</b>	<b>905.088,39</b>
<b>Despesas</b>	<b>-494.668,29</b>	<b>-453.093,26</b>	<b>-478.880,09</b>	<b>-437.564,28</b>	<b>-480.577,08</b>	<b>-362.184,50</b>	<b>-842.761,58</b>	<b>-3.663.273,21</b>
Taxa de administração e gestão	-180.693,63	-176.424,32	-171.482,24	-170.943,77	-166.721,87	-164.160,27	-330.882,14	-1.382.367,87
Despesas do CRI	-169.443,96	-165.853,78	-162.310,53	-158.649,89	-157.574,30	-153.846,06	-311.420,36	-1.317.266,50
Outras Despesas	-144.530,70	-110.815,16	-145.087,32	-107.970,62	-156.280,91	-44.178,17	-200.459,08	-963.638,84
<b>Resultado</b>	<b>3.041.243,97</b>	<b>3.076.359,14</b>	<b>2.950.452,07</b>	<b>3.083.253,49</b>	<b>3.058.836,22</b>	<b>3.210.624,11</b>	<b>6.269.460,33</b>	<b>24.577.795,38</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>3.132.179,26</b>	<b>3.132.179,26</b>	<b>3.132.179,26</b>	<b>3.132.179,26</b>	<b>3.132.179,26</b>	<b>3.132.179,26</b>	<b>6.264.358,52</b>	<b>25.057.434,08</b>
<b>Resultado por cota</b>	1,29	1,31	1,25	1,31	1,30	1,36	2,66	10,44
<b>Rendimento por cota</b>	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	2,66	10,64
<b>Resultado Acumulado<sup>1</sup></b>	-0,04	-0,02	-0,08	-0,02	-0,03	0,03	0,00	-0,20
<b>Proporção Distribuída<sup>2</sup></b>	103%	102%	106%	102%	102%	98%	100%	102%

<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<sup>2</sup> Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

## Composição de Resultados nos Últimos 12 Meses

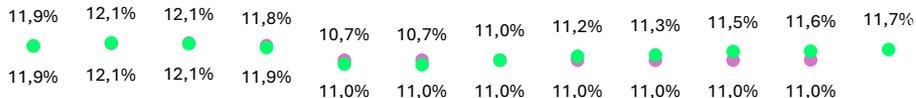


# Resultados e Distribuição

Dividend Yield  
(Últimos 12 meses)

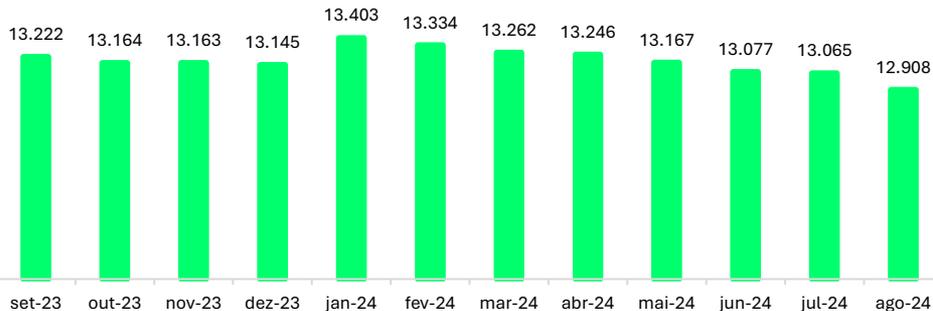
● Cota Patrimonial

● Cota Mercado



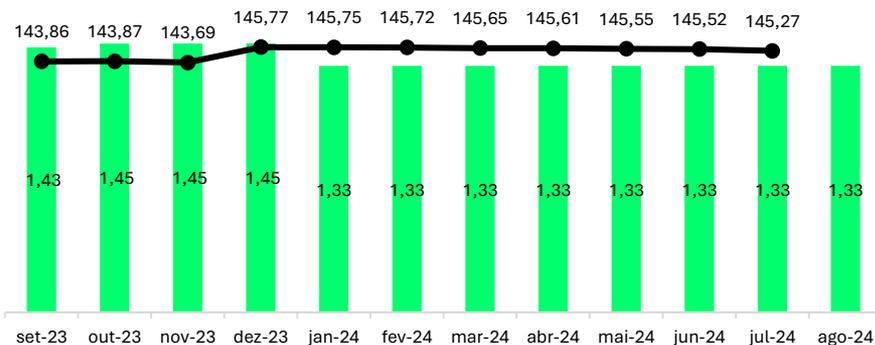
set-23 out-23 nov-23 dez-23 jan-24 fev-24 mar-24 abr-24 mai-24 jun-24 jul-24 ago-24

Número de cotistas



■ Distribuição/cota

● PL/cota



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.

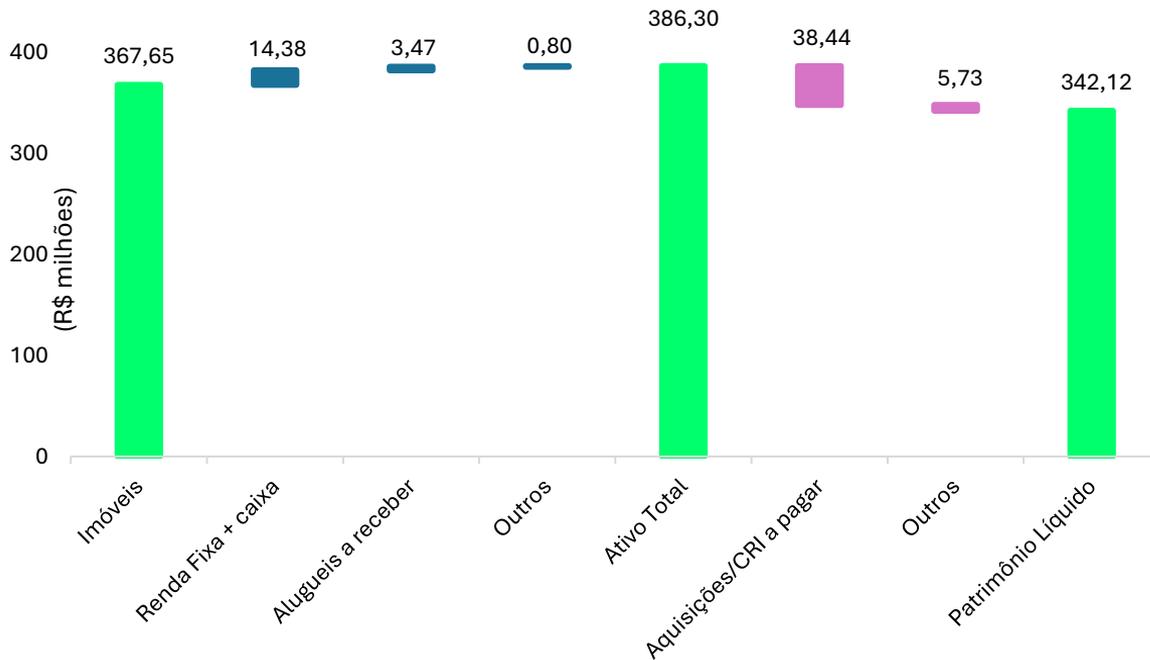
Histórico de Distribuição de rendimentos

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	1,33	1,33				
Δ	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	-7,0%	-7,0%				

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

# Desempenho da Cota e Volume

Composição do Patrimônio Líquido



Valores (R\$ milhões)

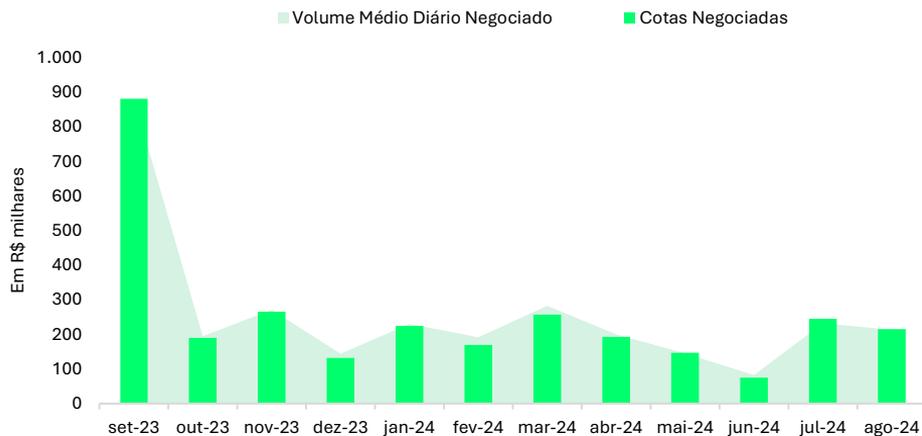
<b>Ativo Total</b>	<b>386,30</b>
Imóveis	367,65
FII's	-
Renda Fixa + Caixa	14,38
Aluguéis a receber	3,47
Vendas de imóveis	-
Outros	0,80
<b>Passivo Total</b>	<b>44,18</b>
Aquisições/CRI a pagar	38,44
Outros	5,73
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>342,12</b>
Número de cotas	2.355.022
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>145,27</b>

Data-base: julho 2024



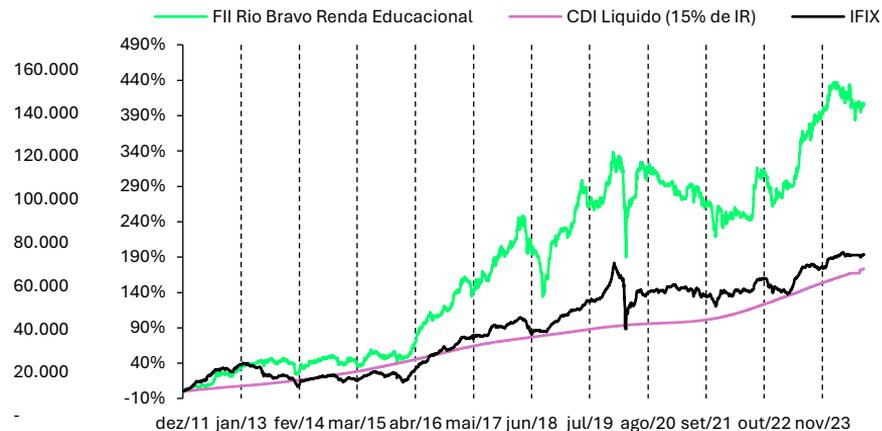
# Detalhamento do Balanço

## Liquidez

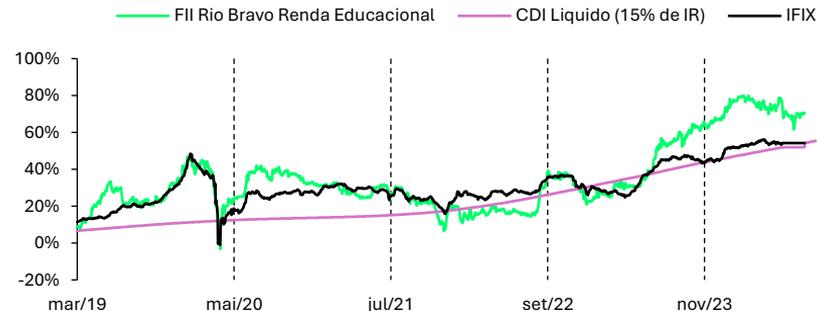


	mês	YTD	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	R\$ 4.696.813	R\$ 34.651.375	R\$ 100.033.750
<b>Volume Médio Diário Negociado</b>	R\$ 213.491	R\$ 197.062	R\$ 230.369
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	1,46%	10,35%	31,60%
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%	100%
	ago/24	dez/23	jan/23
<b>Valor da Cota</b>	R\$ 137,61	R\$ 141,95	R\$ 119,96
<b>Quantidade de Cotas</b>	2.355.022	2.355.022	2.021.621
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 324.074.577	R\$ 346.659.238	R\$ 277.081.929

## Rentabilidade do fundo desde o início



## Rentabilidade Gestão Ativa (Março 2019)



# Patrimônio do Fundo

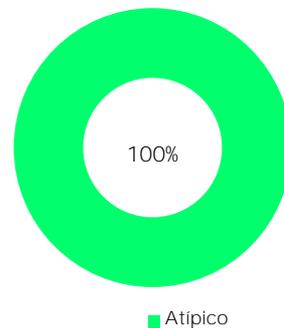
O patrimônio do Fundo é composto por 7 ativos educacionais localizados nas cidades de Santo André (SP), São Bernardo do Campo (SP), São Paulo (SP) São Luís (MA), Cuiabá (MT), Belo Horizonte e Betim. Dos quase 103.000 m<sup>2</sup> de ABL que o Fundo detém, 32% estão em São Paulo, 34% em Minas Gerais, 19% no Maranhão e 15% 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 <sup>1</sup>
Pitágoras Maranhão	19,3%	2029	Agosto	IPCA	5,76
UNIC Cuiabá	14,6%	2029	Agosto	IPCA	
Pitágoras Belo Horizonte	7,6%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Betim	26,2%	2029	Janeiro	IPCA	
Anhanguera Santo André	12,6%	2027	Julho	IPCA	
Ânima Consolação	1,1%	2029	Outubro	INPC	
Anhanguera São Bernardo do Campo	18,6%	2034 <sup>2</sup>	Novembro	IPCA	

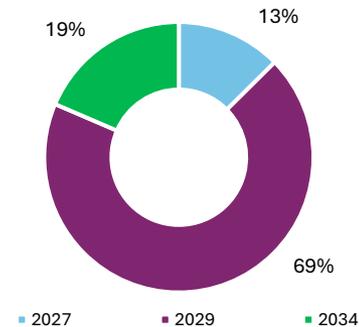
<sup>1</sup> WAULT: média ponderada do prazo dos contratos de locação que fazem parte do Fundo.

<sup>2</sup> Contrato típico a partir de 2027.

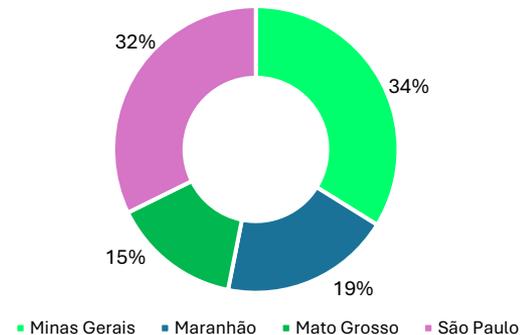
Tipo dos contratos



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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**Multa:** Valor remanescente dos alugueis 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 m<sup>2</sup>

**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 alugueis a vencer

**Multa:** Valor remanescente dos alugueis até o término do contrato atípico

**Ocupação:** 100%

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



# Portfólio do Fundo



## 📍 São Paulo

**Ensino:** Graduação

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

**Área Construída:** 7.722 m<sup>2</sup> + Estacionamento 631,35 m<sup>2</sup>

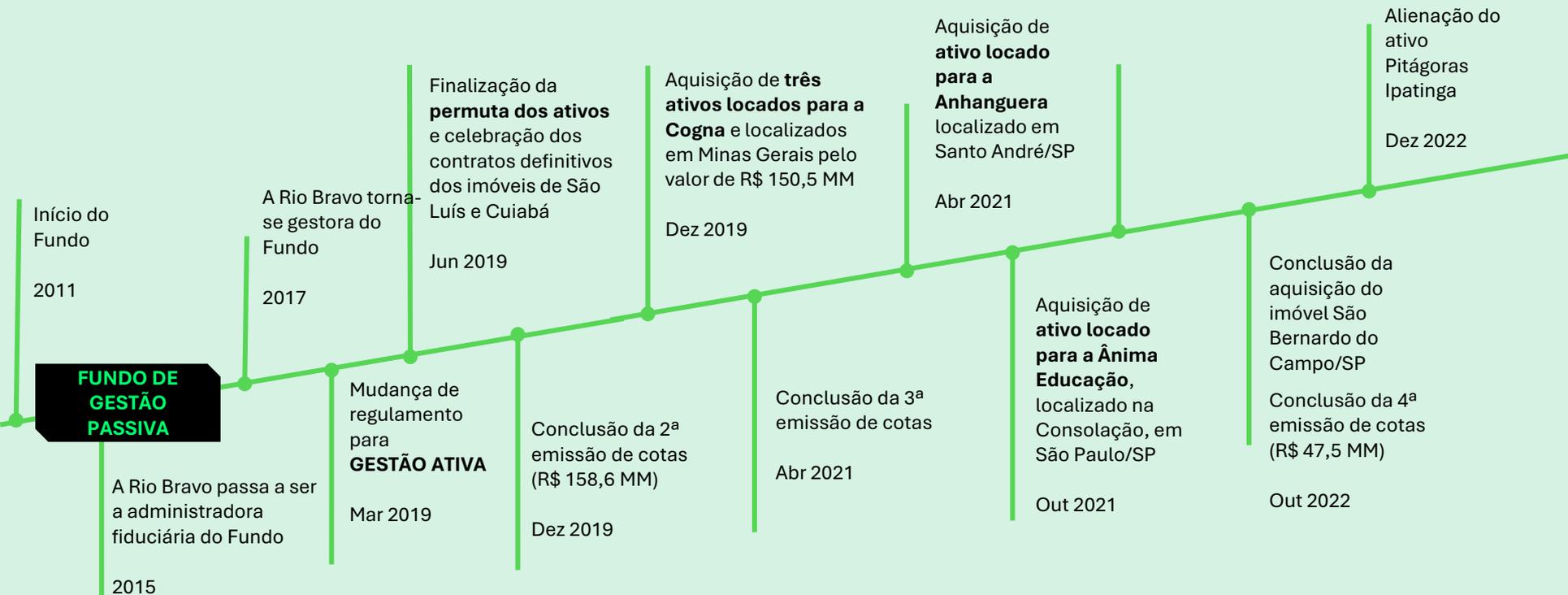
**Multa:** Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

**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](https://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 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.