

Relatório Gerencial RBED11

FII Rio Bravo
Renda Educacional

Setembro 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\$ 342.142.425,98 (ref. agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 20/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 2.355.022

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 4

NÚMERO DE COTISTAS • 12.459

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%	5,68	342,14
Fechamento do mês (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Yield anualizado***
129,99	1,33	12,28%
Valor negociado****(R\$/m ²)	Volume médio negociado (R\$ mil)	Valor de mercado (R\$ milhões)
3.214	304,10	306,13

*WALT: 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 FIs, dividido pela ABL.



Mensagem do gestor ao Investidor

DESTAQUES



Desempenho

- Distribuição de R\$1,33/cota
- *Dividend yield* anualizado de 12,3%



Atualizações

- Continuidade da operação de alienação da carteira dos imóveis de propriedade do Fundo para o FII RBVA11.

Desempenho do Mês

No mês de agosto as despesas operacionais se mantiveram em linha com o projetado e o histórico do Fundo. Em relação às receitas, houve um atraso no repasse do aluguel do ativo de Santo André por conta de um processo operacional da securitizadora, o que afetou o resultado caixa do mês, que encerrou em R\$ 1,21/cota. O repasse já foi devidamente restabelecido e quitado no início do mês de outubro, não afetando as projeções de distribuição de rendimentos.

Assim, em relação aos rendimentos distribuídos, a gestão segue com a previsão de linearização de distribuição para o 2º semestre de 2024, com rendimento divulgado de R\$ 1,33/cota. Com esse patamar de rendimento, o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 12,3%, considerando a cota de fechamento do mês, em R\$ 129,99.

Consulta Formal

Em setembro, foi dado continuidade ao processo de diligência da operação de alienação da carteira dos imóveis de propriedade do Fundo para o FII RBVA11. Maiores informações podem ser obtidas no [Fato Relevante](#) e na [Proposta do Administrador](#).

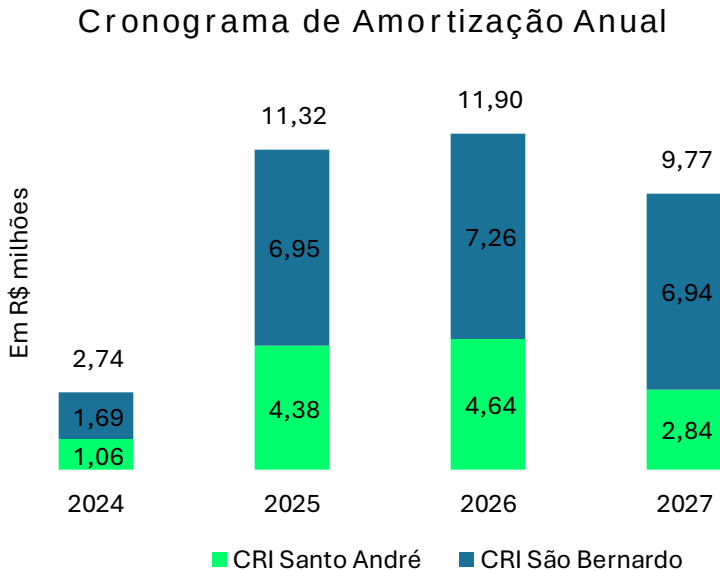
A conclusão da operação está projetada para o mês de outubro/2024, momento em que também será apurado o ganho de capital da venda e distribuição dos resultados na forma de rendimentos aos cotistas, bem como será recebido o pagamento via compensação de créditos (recebimento, por parte do RBED11, de recibos de cotas do RBVA11, atualmente em processo de oferta).

Após a conclusão, deverá ser convocada uma assembleia para deliberar sobre a possibilidade eventual de liquidação do RBED11. Manteremos os investidores informados em relação aos próximos passos do Fundo.



Alavancagem

Alavancagem do Fundo e Cronograma de Amortização (12 meses)



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\$ 12,91 milhões SBC: R\$ 22,82 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	10,45%



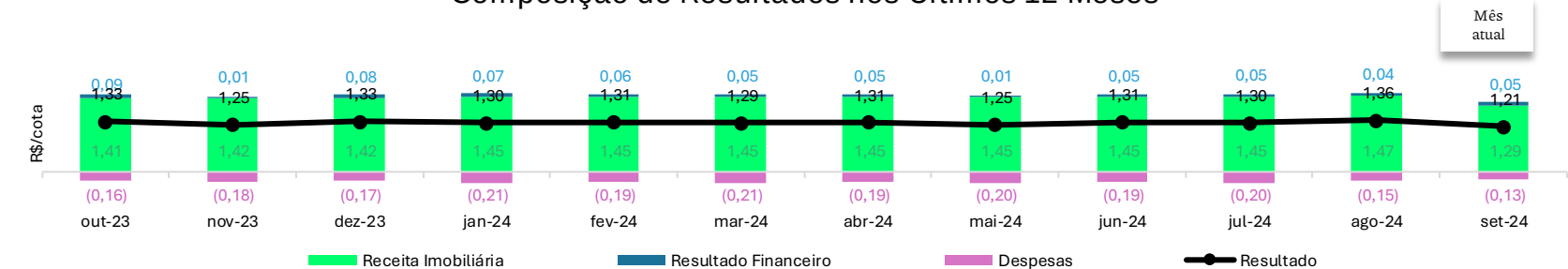
Detalhamento do Balanço

	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	3.405.824,97	3.407.046,78	3.407.046,78	3.423.589,79	3.471.331,54	3.033.412,07	9.928.333,40	30.369.392,27
Receita de Locação	3.405.824,97	3.407.046,78	3.407.046,78	3.423.589,79	3.471.331,54	3.033.412,07	9.928.333,40	30.369.392,27
Receita de Vendas de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Financeiro	123.627,43	22.285,38	113.770,99	115.823,51	101.477,07	128.274,04	345.574,62	1.033.362,43
Despesas	-453.093,26	-478.880,09	-437.564,28	-480.577,08	-362.184,50	-308.395,64	-1.151.157,22	-3.971.668,85
Taxa de administração e gestão	-176.424,32	-171.482,24	-170.943,77	-166.721,87	-164.160,27	-164.079,60	-494.961,74	-1.546.447,47
Despesas do CRI	-165.853,78	-162.310,53	-158.649,89	-157.574,30	-153.846,06	-108.386,16	-419.806,52	-1.425.652,66
Outras Despesas	-110.815,16	-145.087,32	-107.970,62	-156.280,91	-44.178,17	-35.929,88	-236.388,96	-999.568,72
Resultado	3.076.359,14	2.950.452,07	3.083.253,49	3.058.836,22	3.210.624,11	2.853.290,47	9.122.750,80	27.431.085,85
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	9.396.537,78	28.189.613,34
Resultado por cota	1,31	1,25	1,31	1,30	1,36	1,21	3,87	11,65
Rendimento por cota	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	3,99	11,97
Resultado Acumulado¹	-0,02	-0,08	-0,02	-0,03	0,03	-0,12	-0,12	-0,32

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

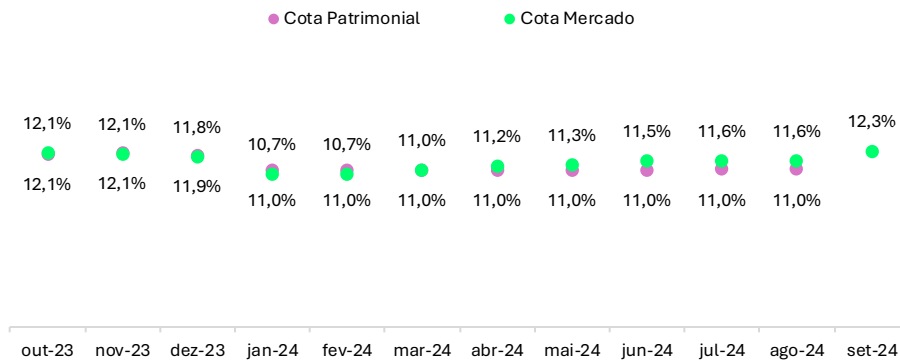
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultados nos Últimos 12 Meses

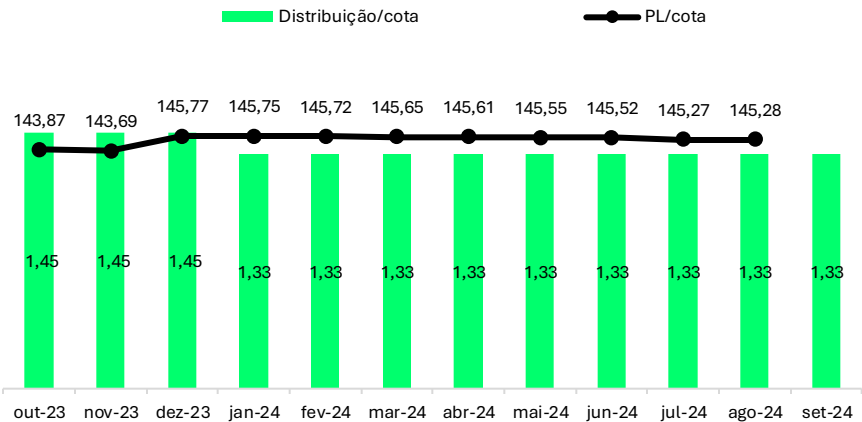
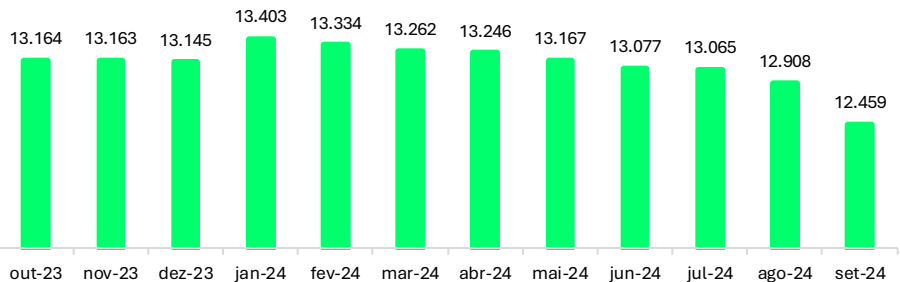


Resultados e Distribuição

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

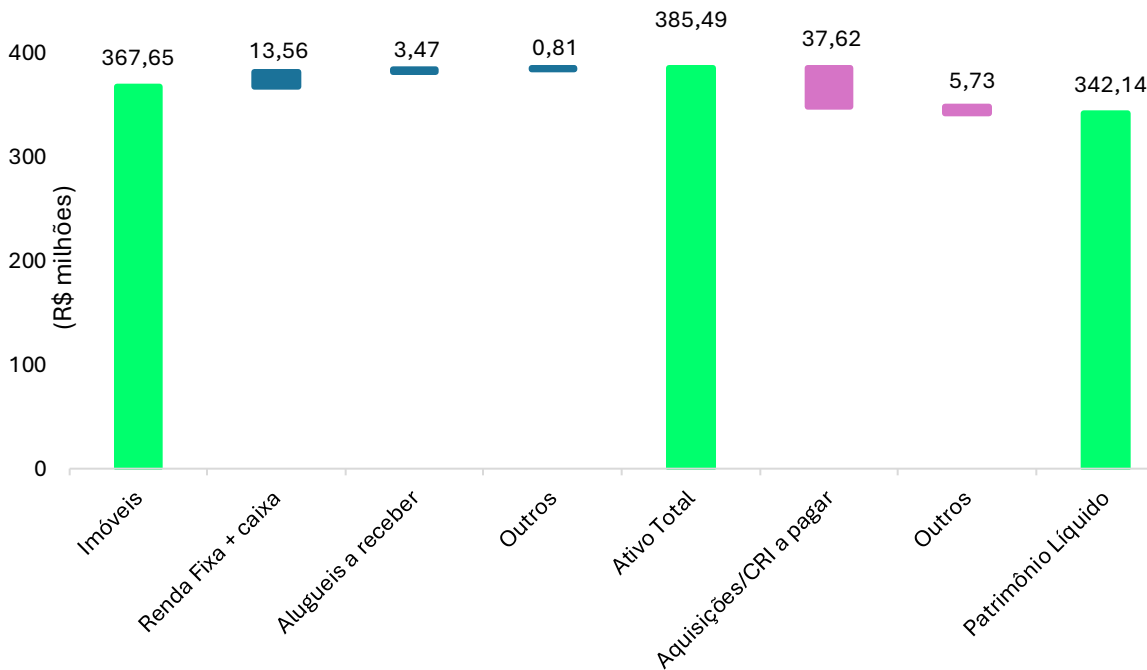
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	1,12	1,12	1,12	1,14	1,16	1,18	1,18	1,23	1,23	1,23	1,23	1,26
2023	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,43	1,43	1,43	1,45	1,45	1,45
2024	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	-	-	-
Δ	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-	-	-

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

Desempenho da Cota e Volume

Composição do Patrimônio Líquido

Valores (R\$ milhões)



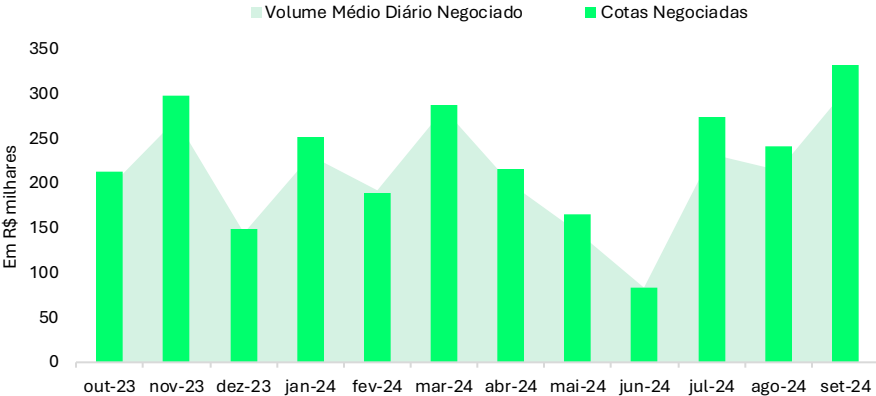
Ativo Total	385,49
Imóveis	367,65
FII's	-
Renda Fixa + Caixa	13,56
Aluguéis a receber	3,47
Vendas de imóveis	-
Outros	0,81
Passivo Total	43,35
Aquisições/CRI a pagar	37,62
Outros	5,73
Patrimônio Líquido	342,14
Número de cotas	2.355.022
Cota Patrimonial	145,28

Data-base: agosto 2024



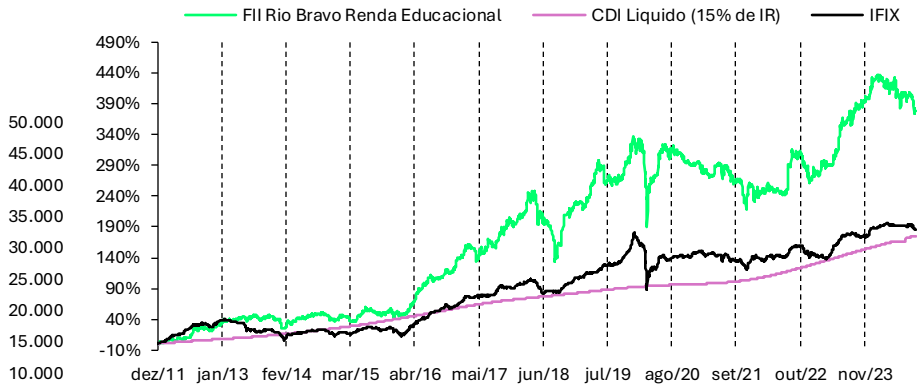
Detalhamento do Balanço

Liquidez

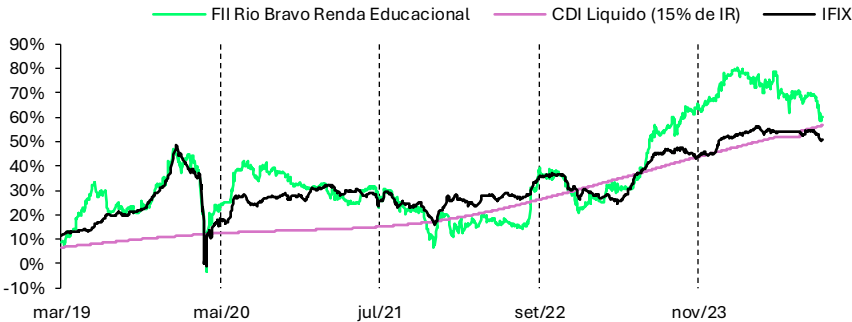


	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 6.386.080	R\$ 41.037.454	R\$ 106.419.829
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 304.099	R\$ 208.955	R\$ 233.880
Giro (% de cotas negociadas)	2,01%	12,37%	33,61%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	set/24	dez/23	jan/23
Valor da Cota	R\$ 129,99	R\$ 141,95	R\$ 119,96
Quantidade de Cotas	2.355.022	2.355.022	2.021.621
Valor de Mercado	R\$ 306.129.310	R\$ 346.659.238	R\$ 277.081.929

Rentabilidade do fundo desde o início



Rentabilidade Gestão Ativa (Março 2019)



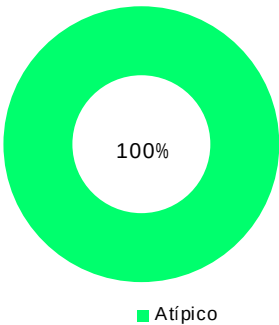
Patrimônio do Fundo

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, 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.

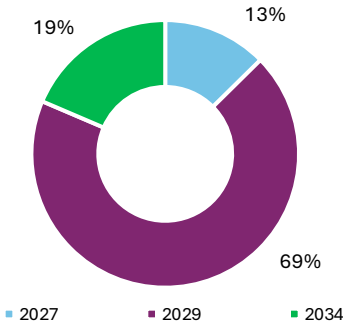
Imóvel	% de Receita	Vencimento	Mês de Reajuste	Indexador	WAULT ¹
Pitágoras Maranhão	19,3%	2029	Agosto	IPCA	5,68
UNIC Cuiabá	14,6%	2029	Agosto	IPCA	
Pitágoras Belo Horizonte	7,6%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Betim	26,2%	2029	Janeiro	IPCA	
Anhanguera Santo André	12,6%	2027	Julho	IPCA	
Ânima Consolação	1,1%	2029	Outubro	INPC	
Anhanguera São Bernardo do Campo	18,6%	2034 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.

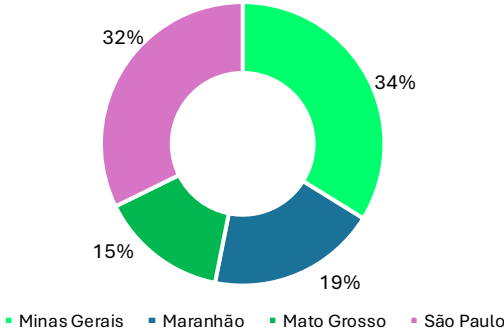
Tipo dos contratos



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



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;



Campus Pitágoras Betim



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



📍 São Paulo

Ensino: Graduação

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

Área Construída: 7.722 m² + Estacionamento 631,35 m²

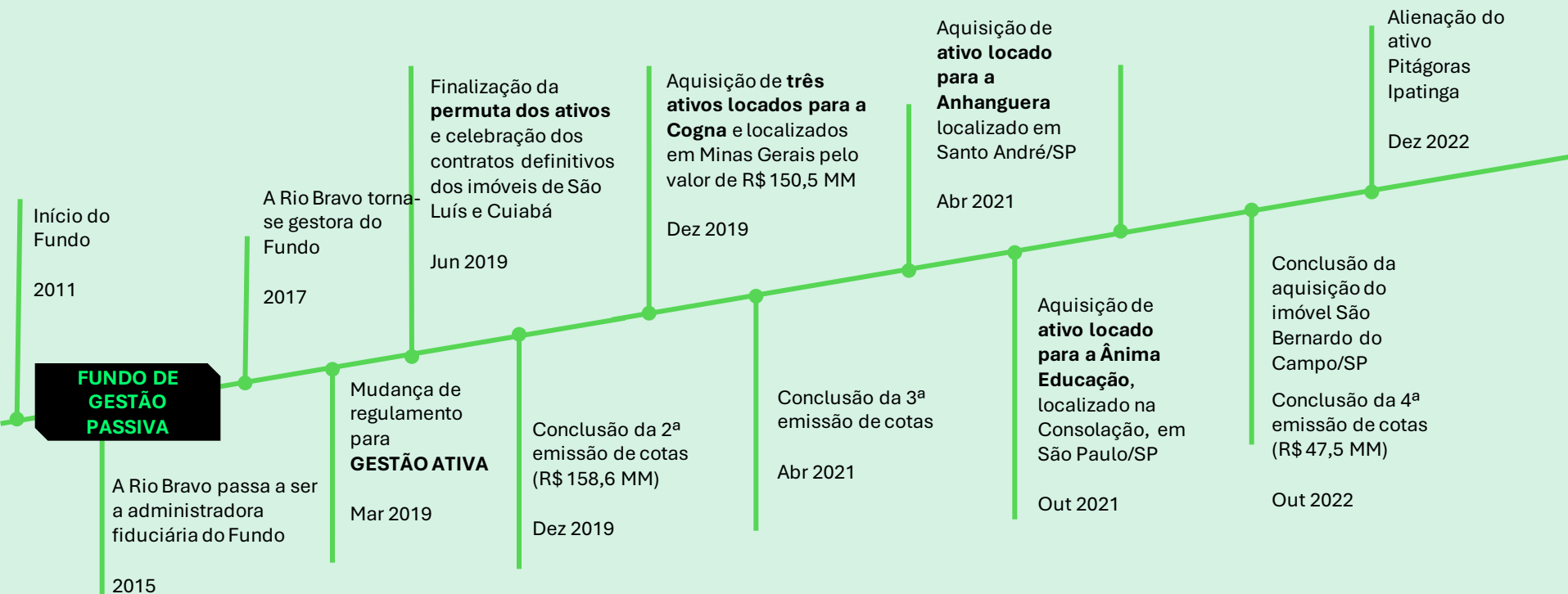
Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

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 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.