



Relatório Gerencial

RBED11

FII Rio Bravo Renda Educacional

DEZEMBRO 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\$279.230.306,68 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 20/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 2.355.022

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 4

NÚMERO DE COTISTAS • 11.206

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.

Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do Mês

No mês de dezembro de 2024, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 2,695 milhões (R\$ 1,14 por cota) o que levou a um resultado de R\$ 1,296 milhão (R\$ 0,55 por cota). A receita imobiliária foi integralmente proveniente do pagamento de proventos do FII RBVA11.

Com base nesse lucro acumulado, o Fundo realizou parte do pagamento da Taxa de Performance em dezembro, antecipando as despesas para a finalização do Fundo. O saldo remanescente será pago em janeiro de 2025.

Distribuição de Rendimentos

Em relação ao resultado distribuído, foi mantido o valor de R\$ 1,00 por cota, conforme previsto, e o pagamento ocorrerá no dia 15 de janeiro de 2025. Considerando o valor distribuído e a cotação de mercado registrada no último dia útil do mês, de R\$ 99,57, o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 12,05%.

Descontos na Taxa de Gestão

Conforme [fato relevante](#), a Rio Bravo Investimentos Ltda., na qualidade de Gestora do RBED, optou por conceder desconto do valor integral da taxa de gestão do Fundo, de 0,53% a.a. calculada sobre o valor de mercado, em razão da recente venda dos imóveis do Fundo para o FII Rio Bravo Renda Varejo ("RBVA") e consequente recebimento de cotas do RBVA como parte do pagamento. Entendemos que esse é um alinhamento de interesses importante entre a Rio Bravo e os cotistas do Fundo.

Com esse desconto, que terá efeito a partir da competência de novembro (com impacto no caixa a partir de dezembro), não haverá qualquer cobrança relacionado aos serviços de gestão de ativos, gerando um impacto positivo no resultado do Fundo nos próximos meses. O valor que consta como pagamento de taxa de gestão e administração na DRE da página seguinte considera valores de novembro que não foram pagos dentro do mês, conforme detalhado no relatório gerencial de novembro.

Próximos Passos

O Fundo passou a ter receita imobiliária atrelada ao recebimento de rendimentos pagos pelo FII RBVA11.

Em janeiro/2025, será convocada uma assembleia para deliberar sobre a possibilidade eventual de liquidação do Fundo, desta forma os cotistas do Fundo receberão as cotas do FII RBVA11.

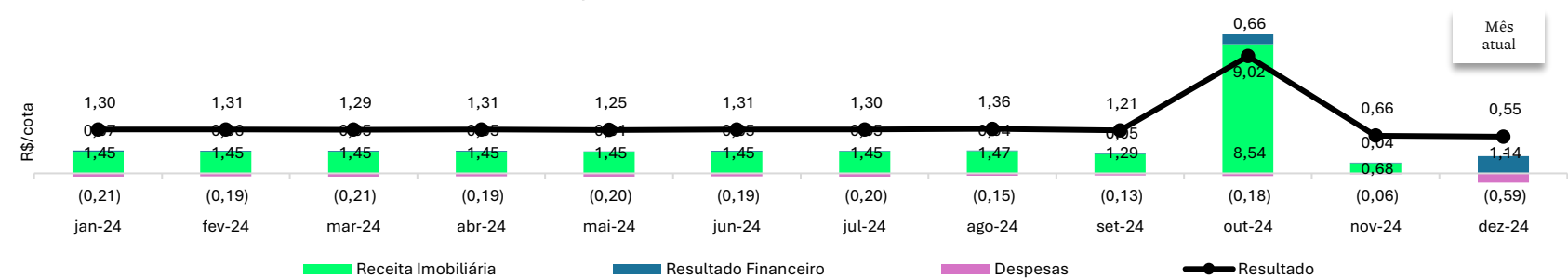


Detalhamento do Balanço

	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	3.423.589,79	3.471.331,54	3.033.412,07	20.122.163,99	1.605.051,52	0,00	31.655.548,91	52.096.607,78
Receita de Locação	3.423.589,79	3.471.331,54	3.033.412,07	20.122.163,99	1.605.051,52	0,00	31.655.548,91	52.096.607,78
Receita de Vendas de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Financeiro	115.823,51	101.477,07	128.274,04	1.548.293,64	85.682,54	2.695.889,06	4.675.439,86	5.363.227,67
Despesas	-480.577,08	-362.184,50	-308.395,64	-417.291,20	-140.305,57	-1.399.617,16	-3.108.371,15	-5.928.882,78
Taxa de administração e gestão	-166.721,87	-164.160,27	-164.079,60	-161.118,68	0,00	-201.614,86	-857.695,28	-1.909.181,01
Despesas do CRI	-157.574,30	-153.846,06	-108.386,16	-225.739,32	-111.591,47	-23.843,64	-780.980,95	-1.786.827,09
Outras Despesas	-156.280,91	-44.178,17	-35.929,88	-30.433,20	-28.714,10	-1.174.158,66	-1.469.694,92	-2.232.874,68
Resultado	3.058.836,22	3.210.624,11	2.853.290,47	21.253.166,43	1.550.428,49	1.296.271,90	33.222.617,62	51.530.952,67
Rendimentos distribuídos	3.132.179,26	3.132.179,26	3.132.179,26	19.782.184,80	2.119.519,80	2.355.022,00	33.653.264,38	52.446.339,94
Resultado por cota	1,30	1,36	1,21	9,02	0,66	0,55	14,11	21,88
Rendimento por cota	1,33	1,33	1,33	8,40	0,90	1,00	14,29	22,27

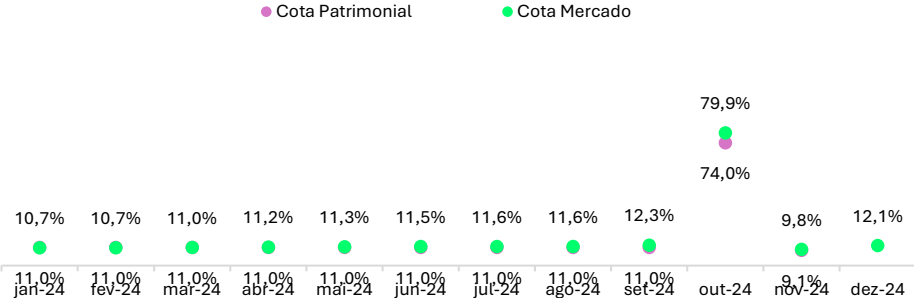
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultados nos Últimos 12 Meses

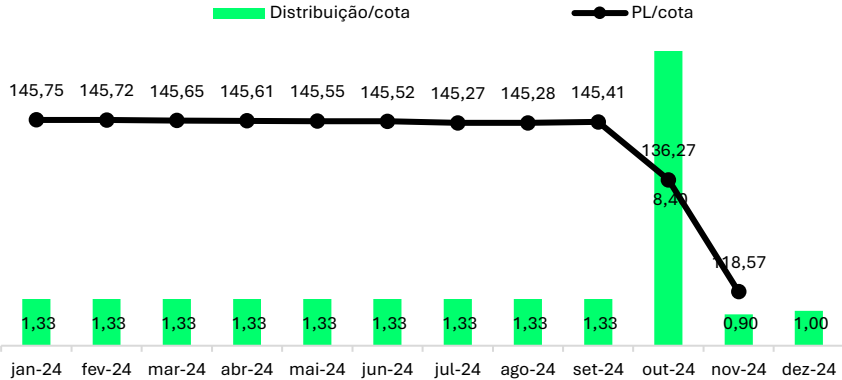
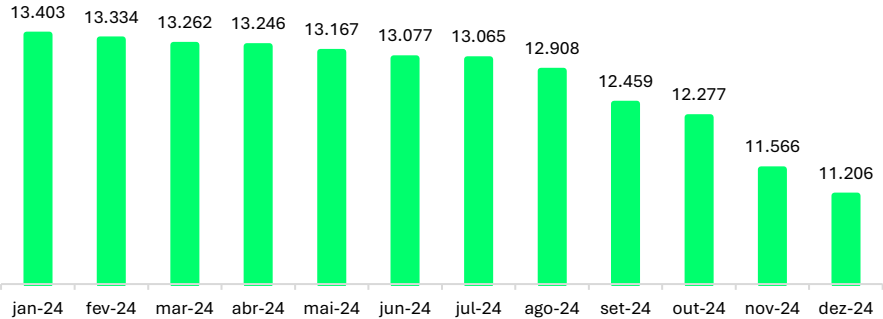


Resultados e Distribuição

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

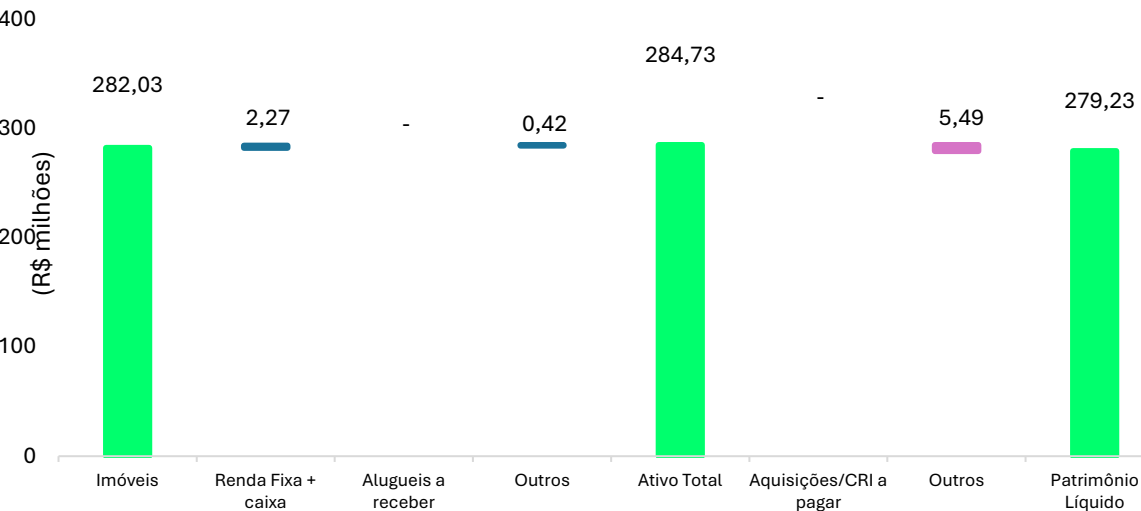
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	1,12	1,12	1,12	1,14	1,16	1,18	1,18	1,23	1,23	1,23	1,23	1,26
2023	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,43	1,43	1,43	1,45	1,45	1,45
2024	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	8,40	0,90	1,00
Δ	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	487,4%	-37,9%	-31,0

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

Desempenho da Cota e Volume

Composição do Patrimônio Líquido

Valores (R\$ milhões)

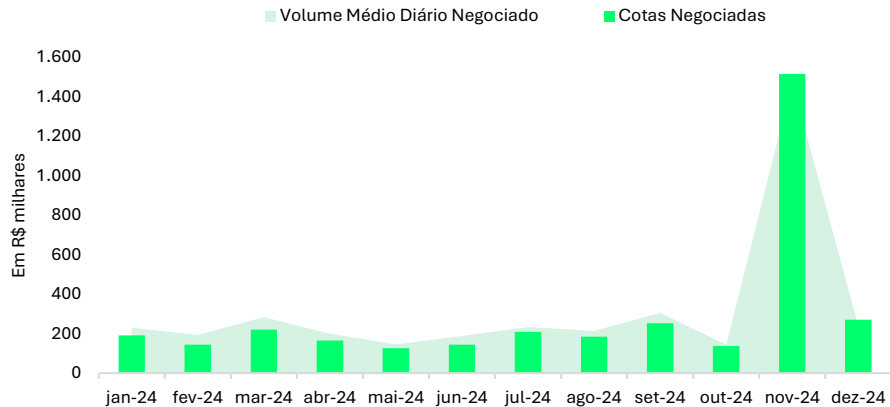


Ativo Total	284,73
Imóveis	282,03
FIs	-
Renda Fixa + Caixa	2,27
Alugueis a receber	-
Vendas de imóveis	-
Outros	0,42
Passivo Total	5,49
Aquisições/CRI a pagar	-
Outros	5,49
Patrimônio Líquido	279,23
Número de cotas	2.355.022
Cota Patrimonial	118,57



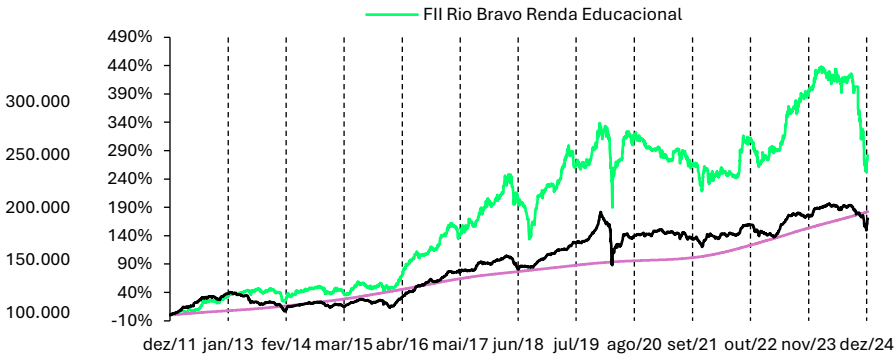
Detalhamento do Balanço

Liquidez

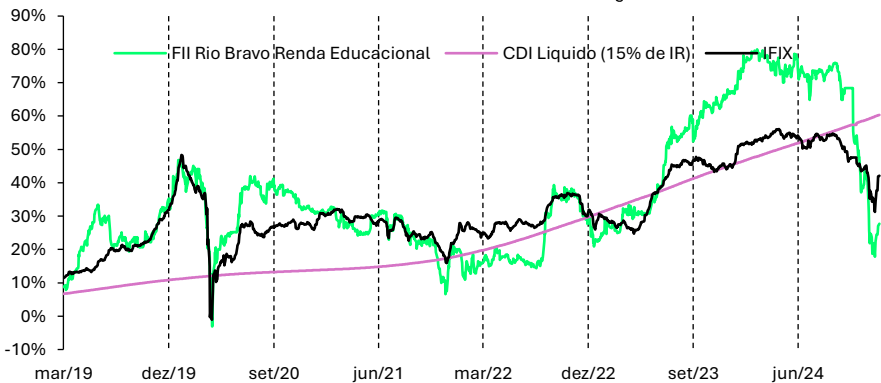


	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 4.951.122	R\$ 82.321.396	R\$ 147.703.771
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 235.768	R\$ 319.822	R\$ 286.198
Giro (% de cotas negociadas)	2,16%	28,31%	49,56%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	dez/24	dez/23	jan/23
Valor da Cota	R\$ 99,57	R\$ 141,95	R\$ 119,96
Quantidade de Cotas	2.355.022	2.355.022	2.021.621
Valor de Mercado	R\$ 234.489.541	R\$ 346.659.238	R\$ 277.081.929

Rentabilidade do fundo desde o início



Rentabilidade Gestão Ativa (Março 2019)



Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: último dia útil de dez/2017 até último dia útil de dez/2024.

Patrimônio do Fundo

RBED11
antes

7 imóveis

Alavancagem de
R\$ 35,9 milhões



RBED11
atual (pós operação)

R\$ 20 milhões em caixa

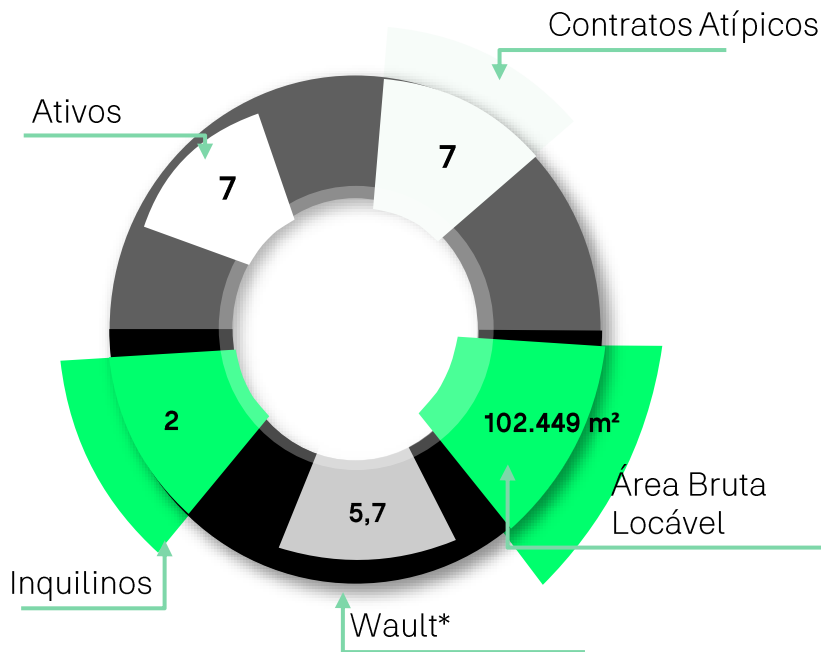
2.973.089 cotas de
RBVA11

O Fundo seguirá operando e distribuindo rendimentos normalmente, tendo como base principal de resultados as distribuições oriundas das cotas de RBVA11.

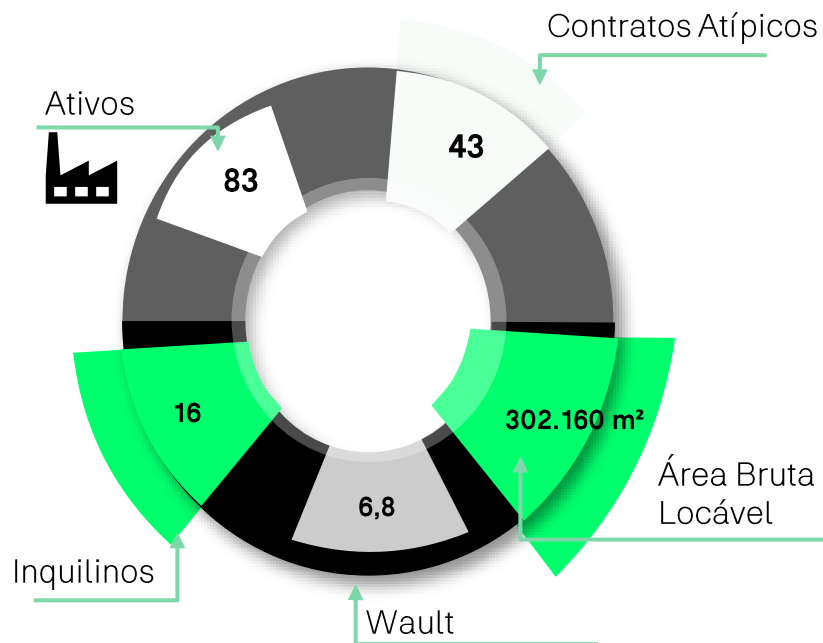


Portfólio do Fundo

Antes



Depois

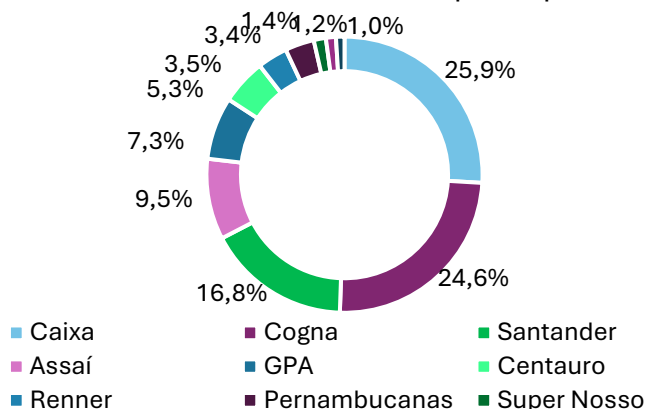


O cenário "antes" representa o portfólio do RBED11 até a conclusão desta aquisição. O cenário "depois" representa o portfólio do RBVA11 já consolidado.

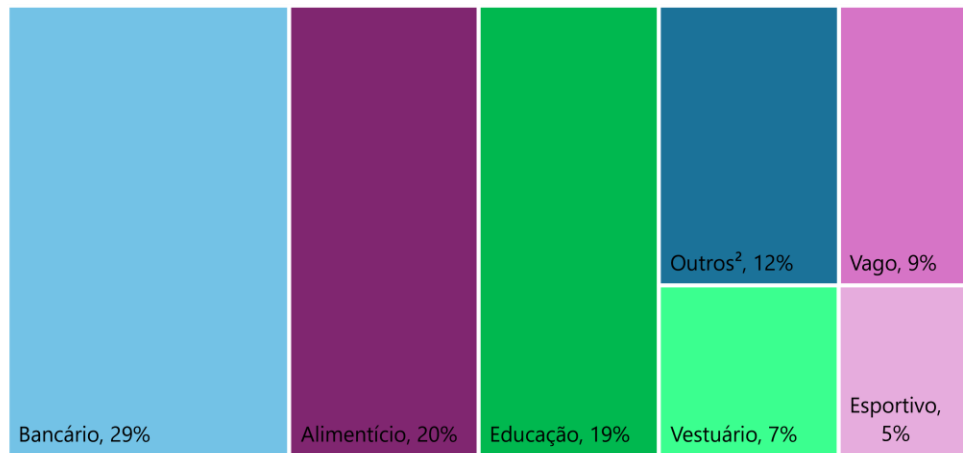
*WAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis.

Portfólio do RBVA11

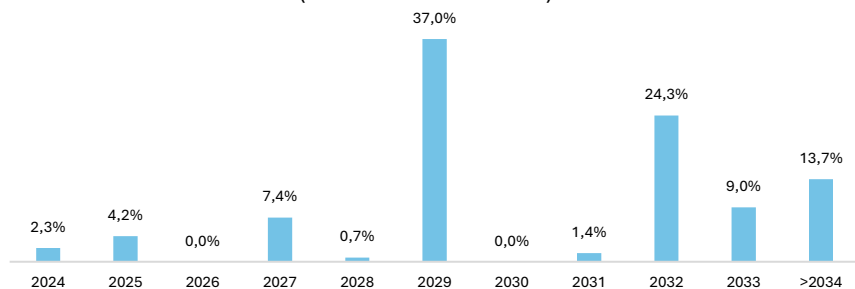
Percentual do Ativo Investido por Inquilino



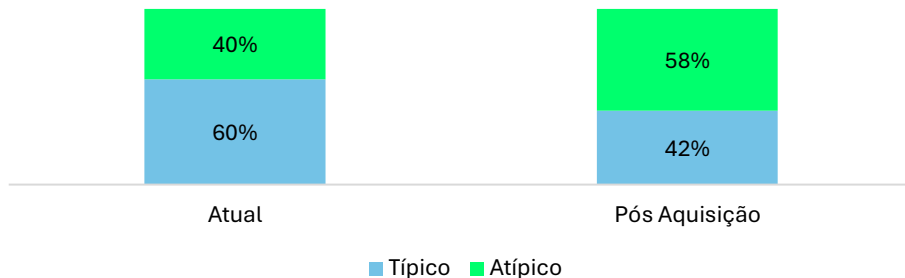
Percentual do Ativo Investido por Setor²



Cronograma de Vencimentos
(% receita contratada)



Tipo de Contrato³
(% receita contratada)

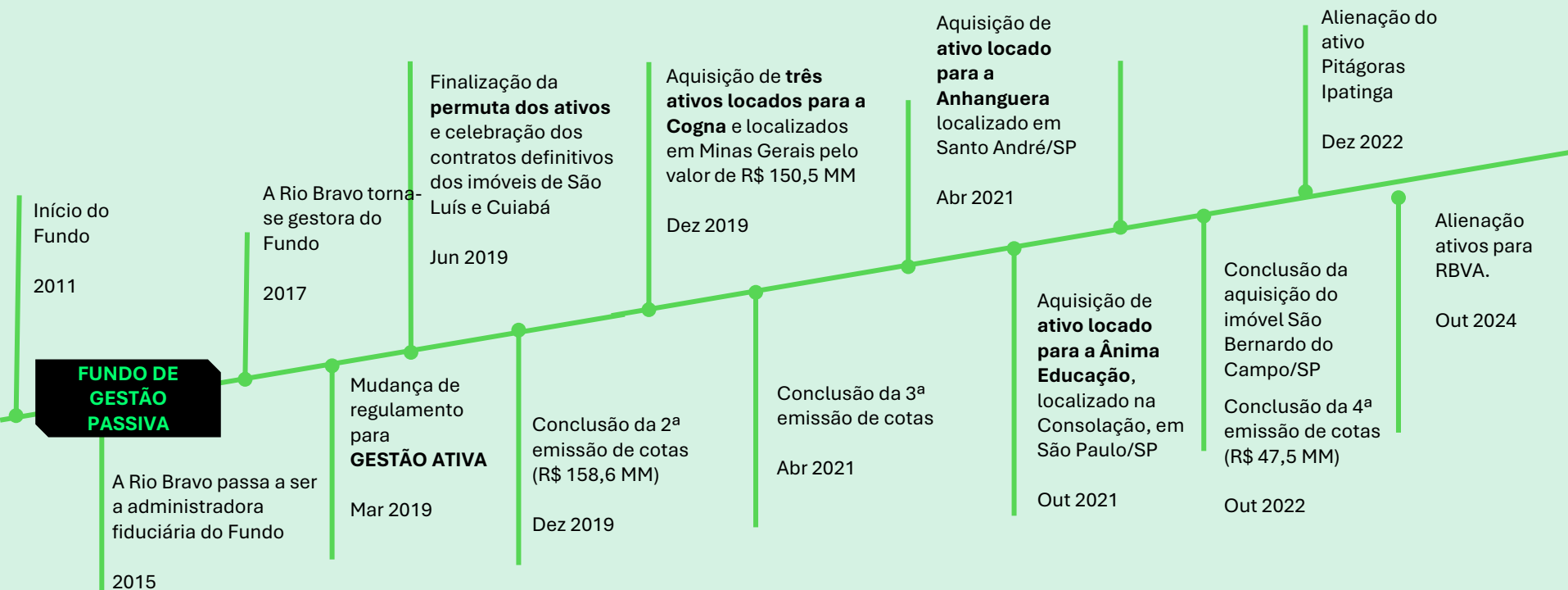


¹ Considera Portobello, Super Nosso, Itaú, Plano&Plano, Ânima, M3Storage e Goodbe.

² "Outros" Considera Selfstorage, Investimentos, Casa&Construção e Incorporação Imobiliária.

³ A parcela "atual" diz respeito ao portfólio do RBVA11 antes da conclusão da operação de aquisição dos imóveis do RBED11.

Linha do Tempo



Como Investir?

Via corretora:



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

RBED11

Invista conosco:



Para acessar, [clique aqui](#).



riobravo.com.br

Fale com o RI

ri@riobravo.com.br

riobravo.com.br/chat

3509-6500

Ouvidoria

ouvidoria@riobravo.com.br

0800-722-9910





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. • Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. • Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. • 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.