# Relatório Gerencial RBED11

FII Rio Bravo
Renda Educacional

**Outubro** 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. setembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 20/09/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.355.022

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 4

**NÚMERO DE COTISTAS** • 12.277

## 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.

**Rio Bravo**
**Fundo de Fundos**
RBFF11
Fundo de Fundo imobiliários focado em geração de renda.

**Rio Bravo**
**Renda Residencial**
RBRS11
Investimento para renda em ativos residenciais de excelente localização.

**Rio Bravo Crédito**
**Imobiliário High Yield**
RBHY11
Portfólio de CRIS Com foco em papéis de risco de crédito arrojado.

**Rio Bravo Crédito**
**Imobiliário High Grade**
RBHG11
Portfólio de CRIS com foco em papéis de menor risco de crédito.

Varejo | FOF | Residencial | Crédito Imobiliário

*Imobiliário* | *Crédito*

Logístico | Corporativo | Educacional | Crédito Para Infraestrutura

**FII Tellus Rio Bravo Renda Logística**
TRBL11
Fundo imobiliário logístico com presença nas principais regiões metropolitanas do país.

**Rio Bravo**
**Renda Corporativa**
RCRB11
Fundo imobiliário de lajes corporativas nos principais eixos comerciais de São Paulo.

**Rio Bravo**
**Renda Educacional**
RBED11
Investimento em imóveis com operações educacionais.

**Rio Bravo ESG IS FIC FI-Infra**
RBIF11
Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG.

Considera apenas os principais fundos de gestão ativa listados da Rio Bravo.

# **Mensagem do gestor** ao Investidor

DESTAQUES

**Desempenho**

- Distribuição de R$8,40/cota, referente operação RBED e RBVA

**Atualizações**

- finalização do processo de alienação da carteira dos imóveis de propriedade do Fundo para o FII RBVA11.

## Desempenho do Mês

No mês de outubro, as receitas de locações e despesas operacionais se mantiveram em linha com o esperado. O resultado foi positivamente impactado pela receita da venda dos imóveis, e pela receita financeira do FII RBVA. Dessa forma, o Fundo apresentou resultado de R$ 21,253 milhões, ou R$ 9,02/cota.

Em relação a distribuição de rendimentos, o valor divulgado foi de R$ 8,40 / cota.

## Alienação dos imóveis

No dia 11 do mês outubro, foi lavrada a escritura dos imóveis do Fundo e com isso a finalização do processo de alienação da carteira dos imóveis de propriedade do Fundo para o FII RBVA11.Com isso, ao final do mês de outubro o Fundo passou a deter 2.973.089 cotas do FII RBVA11, além do recebimento da parcela em dinheiro R$ 9.952 milhões. Maiores informações podem ser obtidas no Fato Relevante e na Proposta do Administrador.

## Próximos Passos

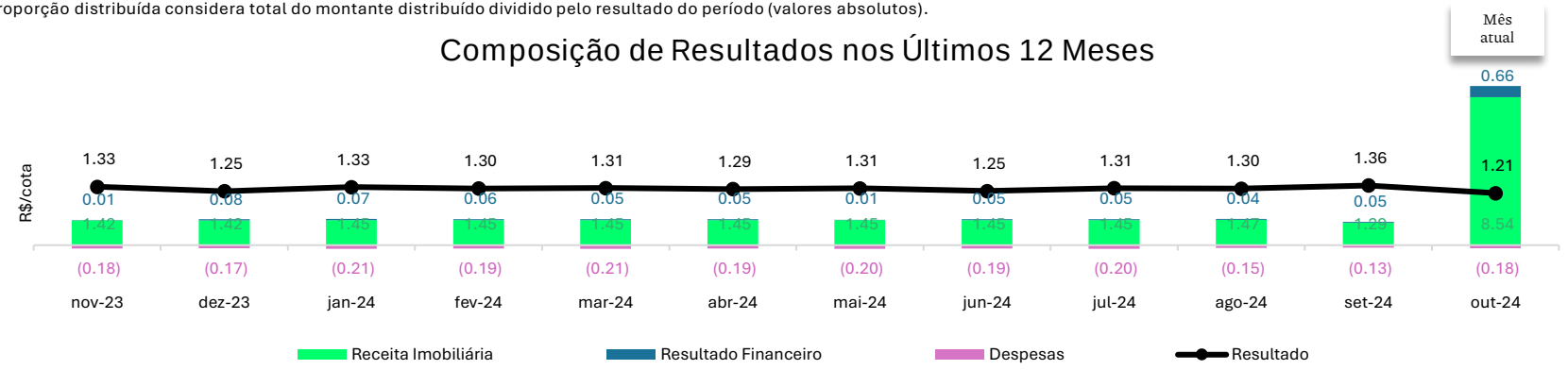
O Fundo passará a ter receita imobiliária atrelada ao recebimento de rendimentos pagos pelo FII RBVA11. Como a troca dos imóveis por cota foi concretizada em meados de outubro, o fundo passa a fazer jus aos rendimentos distribuídos mensalmente apenas em novembro (com efeito caixa em 15/12). Portanto, o mês de novembro do RBED deve ter, de forma extraordinária, um descasamento de caixa até que tais recursos sejam recebidos em dezembro. Por consequência, os rendimentos anunciados no último dia útil de novembro terão um patamar inferior aos meses anteriores, de R$ 0,90/cota.

Deverá ser convocada uma assembleia futuramente 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

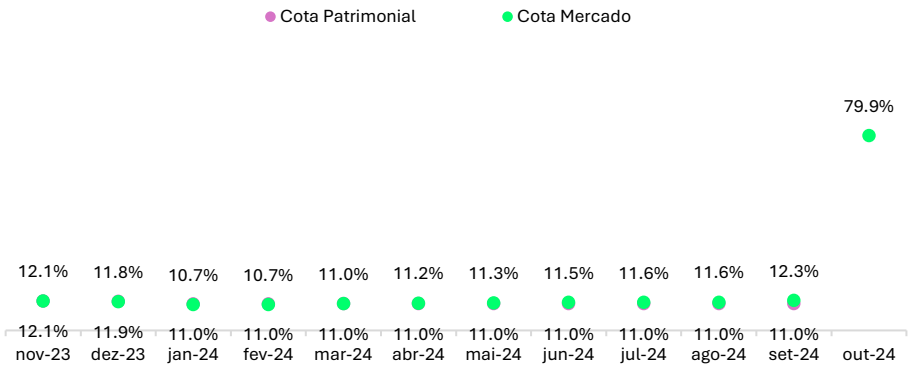
| | mai/24 | jun/24 | jul/24 | ago/24 | set/24 | out/24 | acumulado no 2º semestre | acumulado no ano |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Receita Imobiliária** | **3.407.046,78** | **3.407.046,78** | **3.423.589,79** | **3.471.331,54** | **3.033.412,07** | **20.122.163,99** | **30.050.497,39** | **50.491.556,26** |
| Receita de Locação | 3.407.046,78 | 3.407.046,78 | 3.423.589,79 | 3.471.331,54 | 3.033.412,07 | 20.122.163,99 | 30.050.497,39 | 50.491.556,26 |
| Receita de Vendas de Imóveis | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Resultado Financeiro** | **22.285,38** | **113.770,99** | **115.823,51** | **101.477,07** | **128.274,04** | **1.548.293,64** | **1.893.868,26** | **2.581.656,07** |
| **Despesas** | **-478.880,09** | **-437.564,28** | **-480.577,08** | **-362.184,50** | **-308.395,64** | **-417.291,20** | **-1.568.448,42** | **-4.388.960,05** |
| Taxa de administração e gestão | -171.482,24 | -170.943,77 | -166.721,87 | -164.160,27 | -164.079,60 | -161.118,68 | -656.080,42 | -1.707.566,15 |
| Despesas do CRI | -162.310,53 | -158.649,89 | -157.574,30 | -153.846,06 | -108.386,16 | -225.739,32 | -645.545,84 | -1.651.391,98 |
| Outras Despesas | -145.087,32 | -107.970,62 | -156.280,91 | -44.178,17 | -35.929,88 | -30.433,20 | -266.822,16 | -1.030.001,92 |
| **Resultado** | **2.950.452,07** | **3.083.253,49** | **3.058.836,22** | **3.210.624,11** | **2.853.290,47** | **21.253.166,43** | **30.375.917,23** | **48.684.252,28** |
| **Rendimentos distribuídos** | **3.132.179,26** | **3.132.179,26** | **3.132.179,26** | **3.132.179,26** | **3.132.179,26** | **19.782.184,80** | **29.178.722,58** | **47.971.798,14** |
| **Resultado por cota** | 1,25 | 1,31 | 1,30 | 1,36 | 1,21 | 9,02 | 12,90 | 20,67 |
| **Rendimento por cota** | 1,33 | 1,33 | 1,33 | 1,33 | 1,33 | 8,40 | 12,39 | 20,37 |
| **Resultado Acumulado**[1] | -0,08 | -0,02 | -0,03 | 0,03 | -0,12 | 0,62 | 0,51 | 0,30 |

[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).

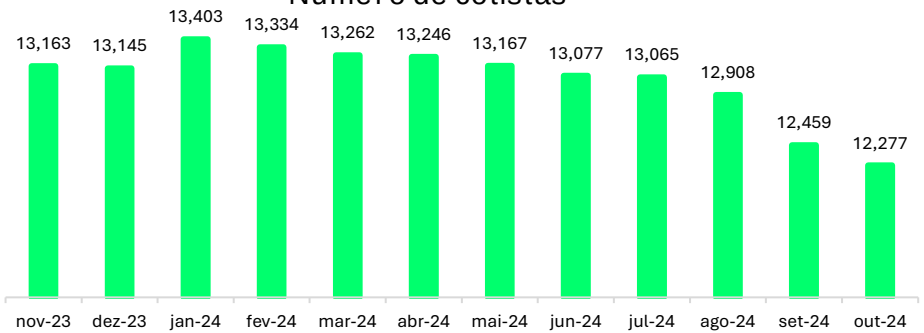


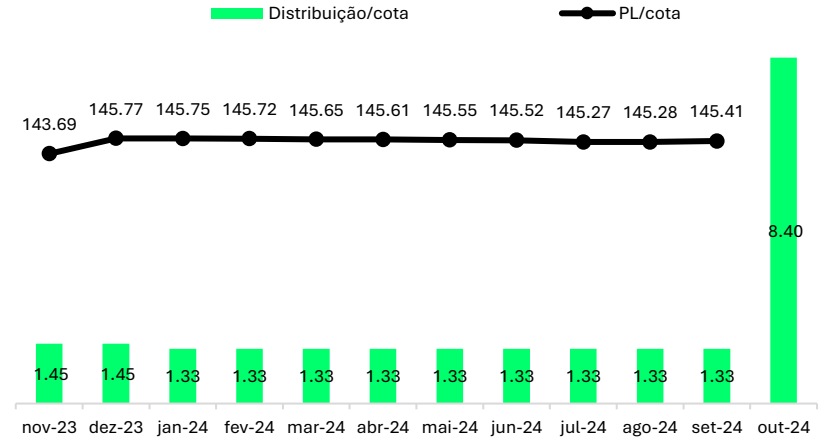
# Resultados e Distribuição

## Dividend Yield
(Últimos 12 meses)




## Número de cotistas



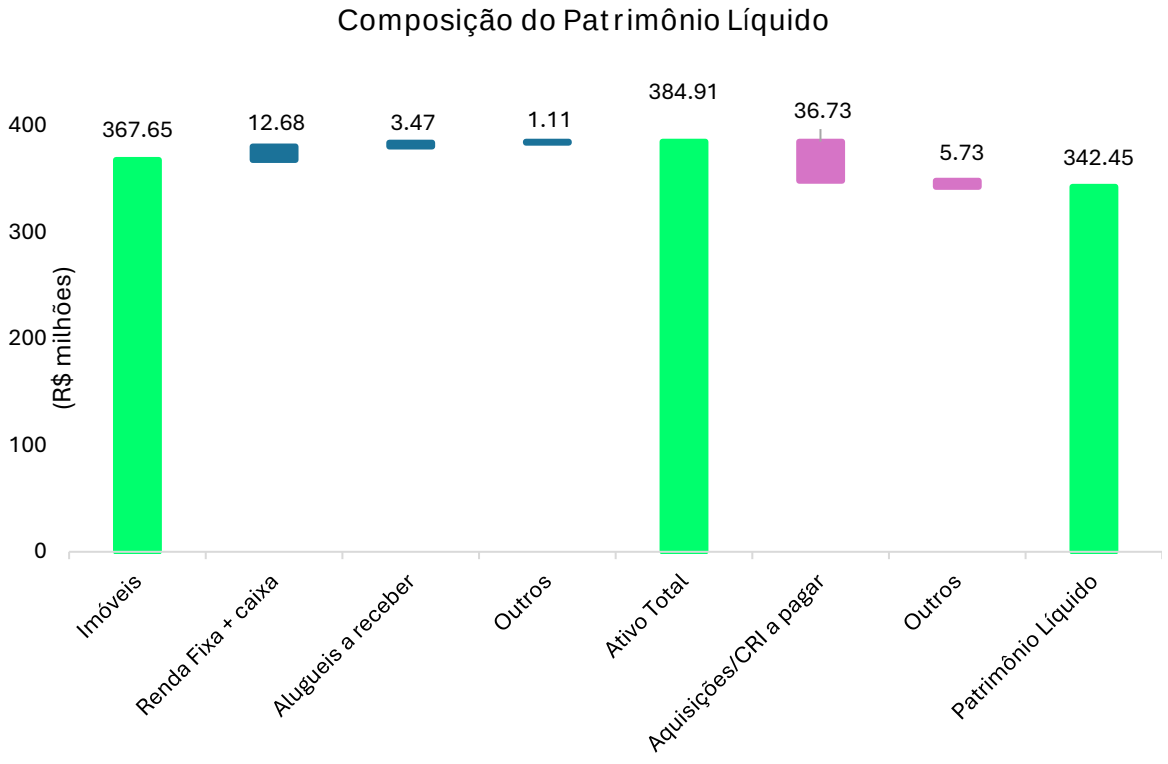

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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 | | |
| **Δ** | **5,6%** | **5,6%** | **5,6%** | **5,6%** | **5,6%** | **5,6%** | **-7,0%** | **-7,0%** | **-7,0%** | **487,4%** | | |

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

# **Desempenho** da Cota e Volume



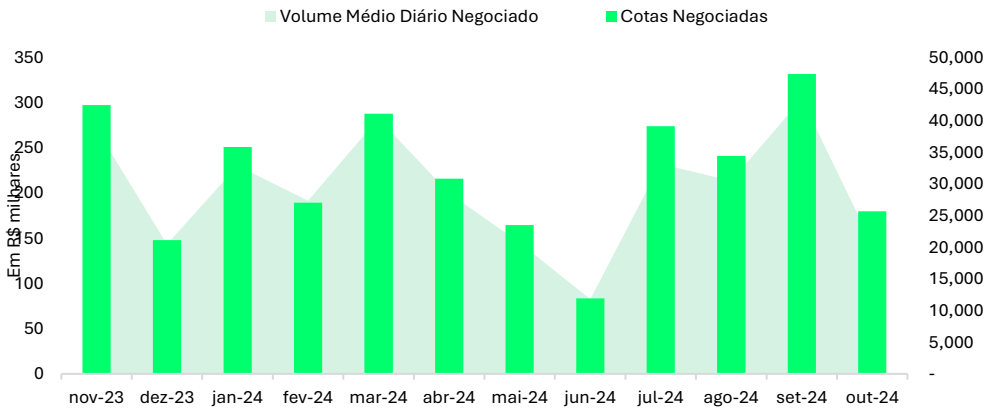

Valores (R$ milhões)

| | |
|---|---|
| **Ativo Total** | **384,91** |
| Imóveis | 367,65 |
| FIIs | - |
| Renda Fixa + Caixa | 12,68 |
| Alugueis a receber | 3,47 |
| Vendas de imóveis | - |
| Outros | 1,11 |
| **Passivo Total** | **42,46** |
| Aquisições/CRI a pagar | 36,73 |
| Outros | 5,73 |
| **Patrimônio Líquido** | **342,45** |
| Número de cotas | 2.355.022 |
| **Cota Patrimonial** | **145,41** |

Data-base: setembro 2024

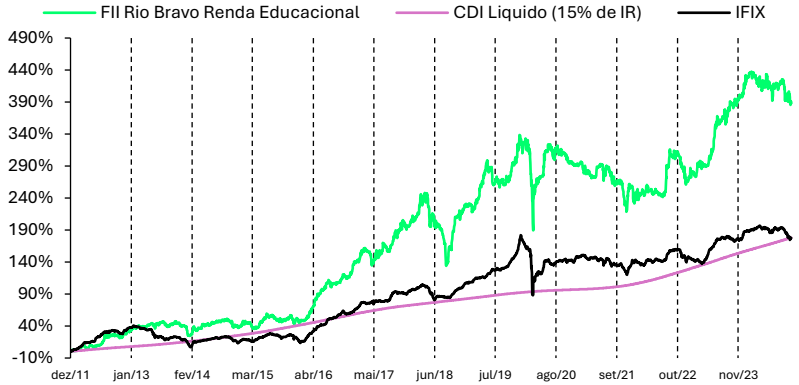
# **Detalhamento** do Balanço

## Liquidez

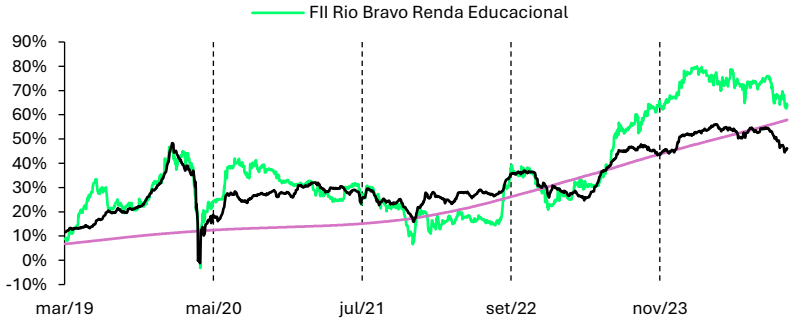



| | mês | YTD | 12 meses |
|---|---|---|---|
| **Volume Negociado** | R$ 3.296.985 | R$ 44.334.439 | R$ 109.716.814 |
| **Volume Médio Diário Negociado** | R$ 143.347 | R$ 202.394 | R$ 229.765 |
| **Giro (% de cotas negociadas)** | 1,09% | 13,46% | 34,70% |
| **Presença em Pregões** | 100% | 100% | 100% |
| | **out/24** | **dez/23** | **jan/23** |
| **Valor da Cota** | R$ 126,10 | R$ 141,95 | R$ 119,96 |
| **Quantidade de Cotas** | 2.355.022 | 2.355.022 | 2.021.621 |
| **Valor de Mercado** | R$ 296.968.274 | R$ 346.659.238 | R$ 277.081.929 |

## Rentabilidade do fundo desde o início




## Rentabilidade Gestão Ativa (Março 2019)



# **Patrimônio** do Fundo

RBED11
antes

7 imóveis

Alavancagem de
R$ 35,9 milhões



RBED11
atual (pós operação)

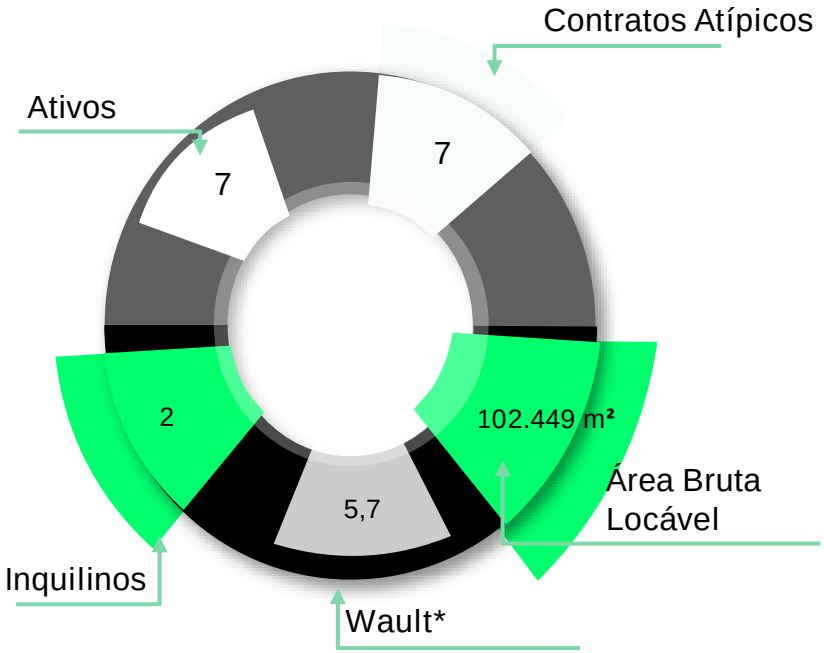
R$ 20 milhões em caixa

2.973.089 cotas de
RBVA11

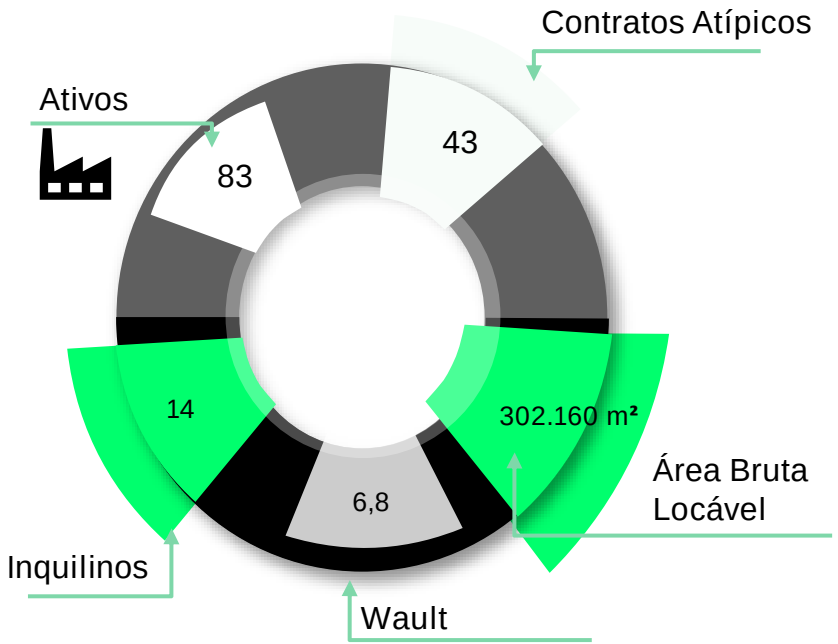
O Fundo seguirá operando e distribuindo rendimentos normalmente, tendo como base principal de resultados as distribuições oriundas das cotas de RBVA11.

# **Portfólio** do Fundo

Antes



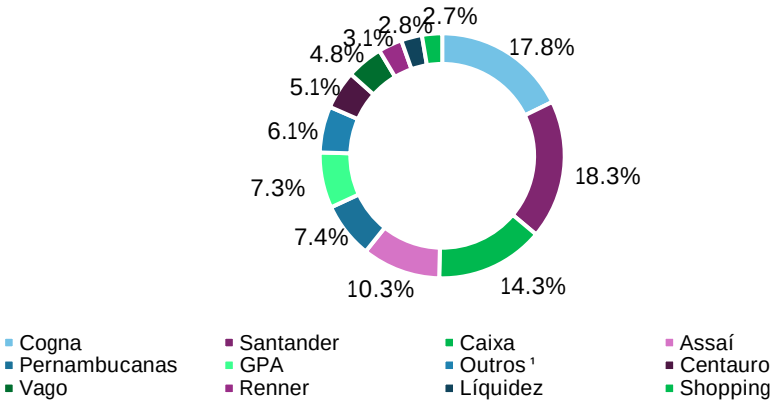

Depois



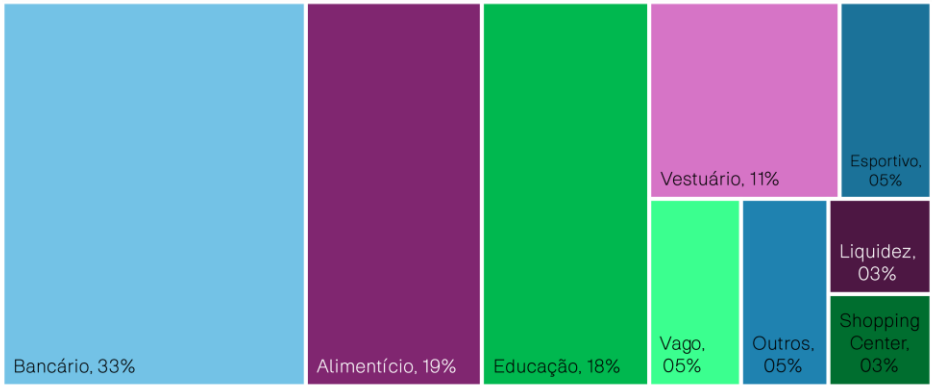

O cenário "antes" representa o portfólio do RBED11 até a conclusão desta aquisição. O cenário "depois" representa o portfólio do RBVA11 já consolidado.
*WAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis.

# **Portfólio** do RBVA11

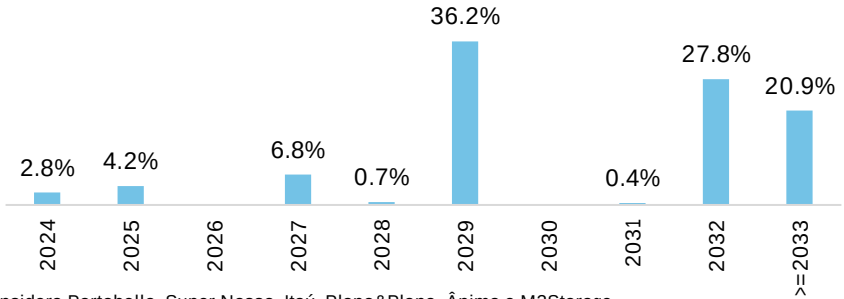
## Percentual do Ativo Investido por Inquilino



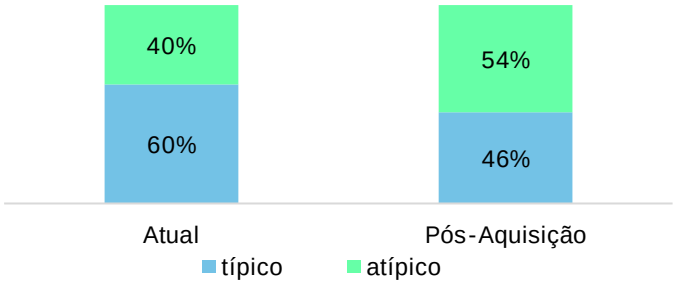

## Percentual do Ativo Investido por Setor²




## Cronograma de Vencimentos (% receita contratada)

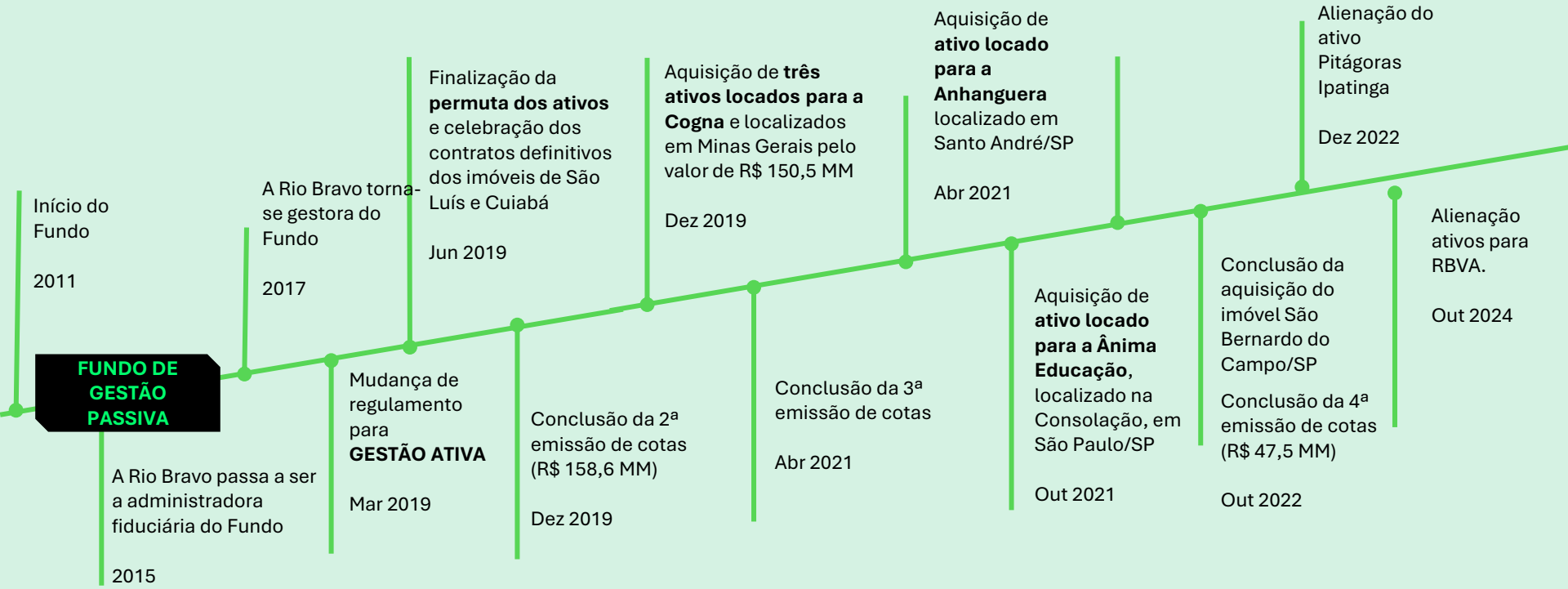



## Tipo de Contrato³ (% receita contratada)




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



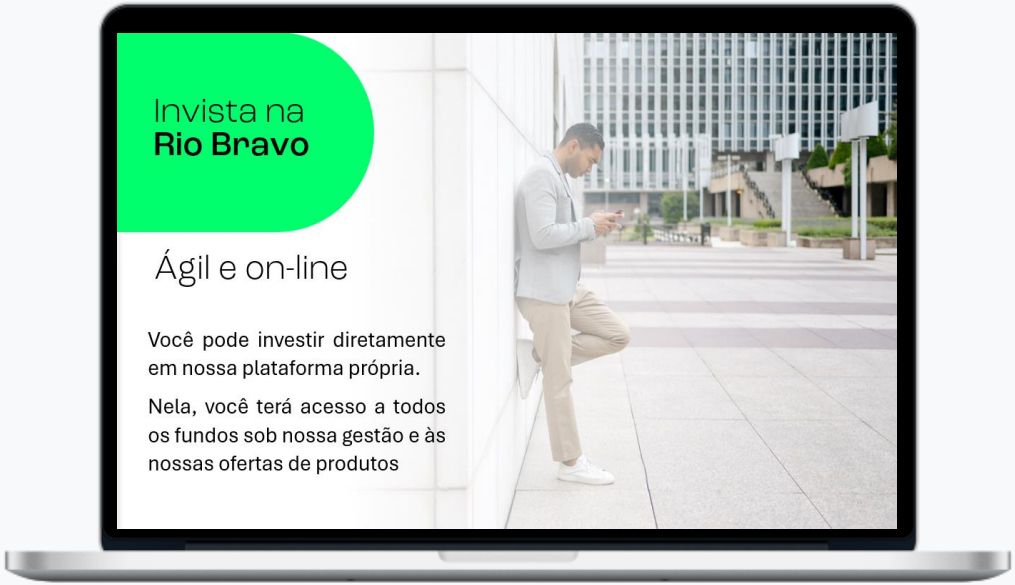
# Como Investir?

## Via corretora:

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

RBED11

## Invista conosco:




Para acessar, clique aqui.

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

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

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.