RIO BRAVO

Relatório Gerencial

RBED11

FII Rio Bravo Renda Educacional

NOVEMBRO 24

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$320.910.949,76 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 20/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 2.355.022

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 4

NÚMERO DE COTISTAS • 11.566

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

Desempenho do Mês

No mês de novembro de 2024, o Fundo apurou uma receita total de R$ 1,605 milhão (R$ 0,68 por cota), o que levou a um resultado de R$ 1,55 milhões (R$ 0,66 por cota). Neste mês, o Fundo recebeu o pagamento pro rata dos aluguéis até 11 de outubro – data em que foi lavrada a escritura dos imóveis ao RBVA11. Da mesma maneira, as despesas do CRI foram pagas proporcionalmente.

O Fundo passou a ter, após a conclusão da venda dos imóveis, toda sua receita imobiliária atrelada ao recebimento de rendimentos pagos pelo FII RBVA11. O mês de novembro do RBED teve, de forma extraordinária, um descasamento de caixa até que tais recursos, que são anunciados no último dia do mês e pagos até dia 15, sejam recebidos em dezembro. Por consequência, os rendimentos anunciados no último dia útil de novembro tiveram um patamar inferior aos meses anteriores, de R$ 0,90/cota.

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 RBVA11 e consequente recebimento de cotas do FII RBVA11 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. Para os demais serviços que são prestados pela Rio Bravo e os terceiros contratados relacionados à manutenção do Fundo, os pagamentos seguirão normalmente.

Vale ressaltar que, com a discussão para definição interna sobre o desconto na taxa mencionado acima, a taxa de administração e gestão de competência de outubro (efeito caixa novembro) teve o faturamento postergado por um mês, sendo paga apenas em dezembro. Por esta razão, a linha de taxa de administração e gestão aparece zerada para o mês de novembro na demonstração de resultados da página 5.

Próximos Passos

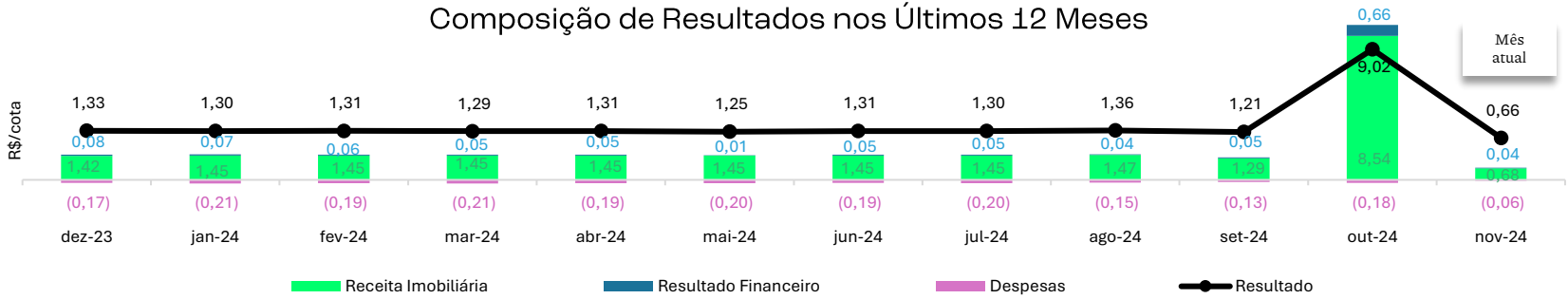
O Fundo passou a ter, após a conclusão da venda dos imóveis, toda sua receita imobiliária atrelada ao recebimento de rendimentos pagos pelo FII RBVA11.

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.

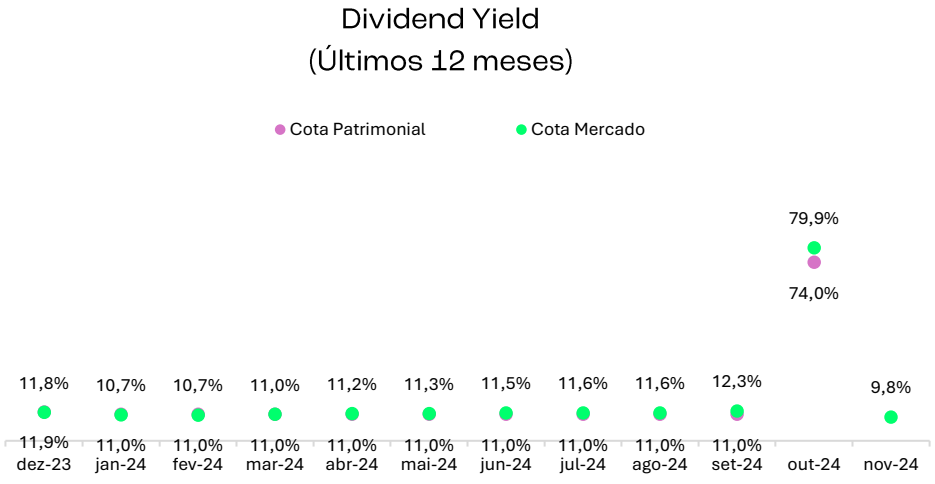
Detalhamento do Balanço

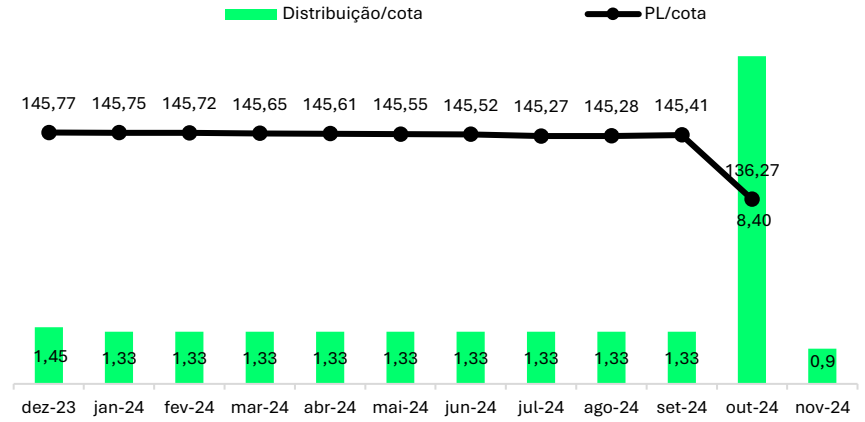
	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	**3.407.046,78**	**3.423.589,79**	**3.471.331,54**	**3.033.412,07**	**20.122.163,99**	**1.605.051,52**	**31.655.548,91**	**52.096.607,78**
Receita de Locação	3.407.046,78	3.423.589,79	3.471.331,54	3.033.412,07	20.122.163,99	1.605.051,52	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	**113.770,99**	**115.823,51**	**101.477,07**	**128.274,04**	**1.548.293,64**	**85.682,54**	**1.979.550,80**	**2.667.338,61**
Despesas	**-437.564,28**	**-480.577,08**	**-362.184,50**	**-308.395,64**	**-417.291,20**	**-140.305,57**	**-1.708.753,99**	**-4.529.265,62**
Taxa de administração e gestão	-170.943,77	-166.721,87	-164.160,27	-164.079,60	-161.118,68	0,00	-656.080,42	-1.707.566,15
Despesas do CRI	-158.649,89	-157.574,30	-153.846,06	-108.386,16	-225.739,32	-111.591,47	-757.137,31	-1.762.983,45
Outras Despesas	-107.970,62	-156.280,91	-44.178,17	-35.929,88	-30.433,20	-28.714,10	-295.536,26	-1.058.716,02
Resultado	**3.083.253,49**	**3.058.836,22**	**3.210.624,11**	**2.853.290,47**	**21.253.166,43**	**1.550.428,49**	**31.926.345,72**	**50.234.680,77**
Rendimentos distribuídos	**3.132.179,26**	**3.132.179,26**	**3.132.179,26**	**3.132.179,26**	**19.782.184,80**	**2.119.519,80**	**31.298.242,38**	**50.091.317,94**
Resultado por cota	1,31	1,30	1,36	1,21	9,02	0,66	13,56	21,33
Rendimento por cota	1,33	1,33	1,33	1,33	8,40	0,90	13,29	21,27
						Resultado Acumulado[1]	0,27	0,06
						Proporção Distribuída[2]	98%	100%

[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).

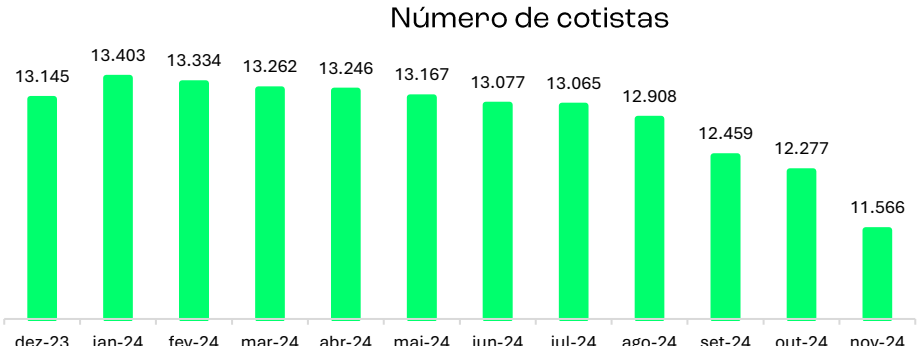


Resultados e Distribuição





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.

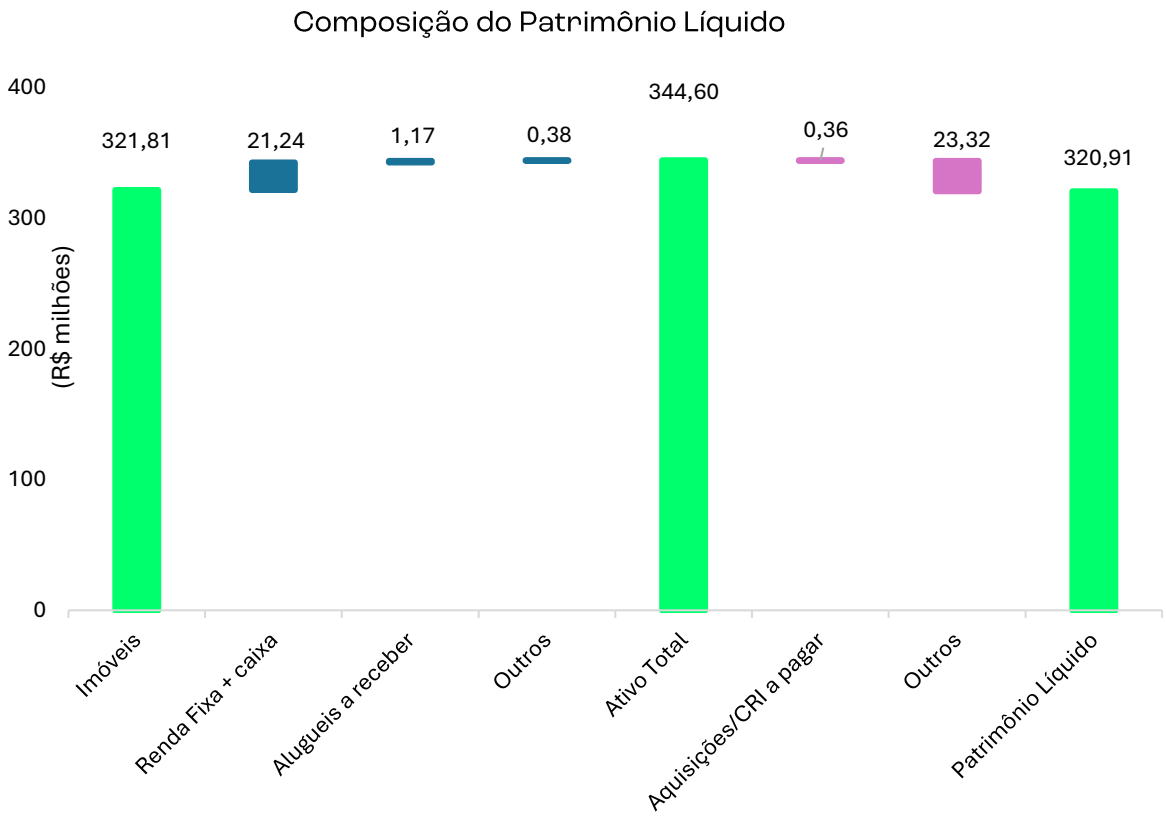


Histórico de Distribuição de rendimentos

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	
Δ	**5,6%**	**5,6%**	**5,6%**	**5,6%**	**5,6%**	**5,6%**	**-7,0%**	**-7,0%**	**-7,0%**	**487,4%**	**-37,9%**	

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

Desempenho da Cota e Volume



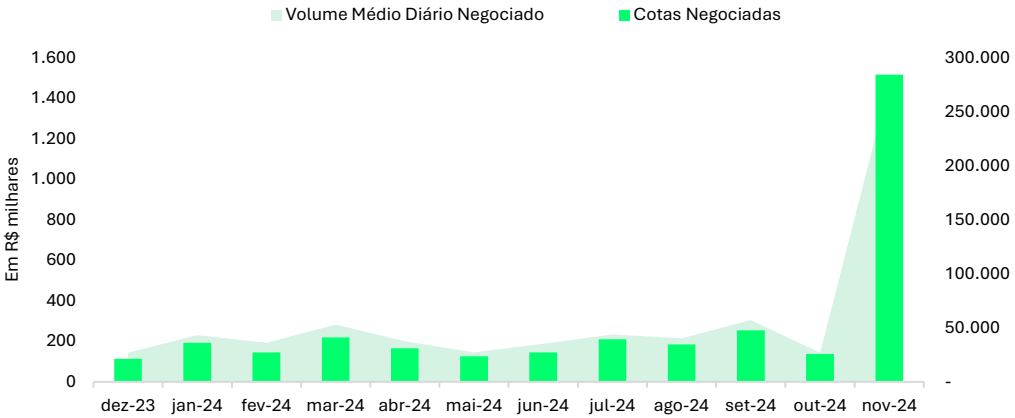
Valores (R$ milhões)

Ativo Total	**344,60**
Imóveis	321,81
FIIs	-
Renda Fixa + Caixa	21,24
Alugueis a receber	1,17
Vendas de imóveis	-
Outros	0,38
Passivo Total	**23,69**
Aquisições/CRI a pagar	0,36
Outros	23,32
Patrimônio Líquido	**320,91**
Número de cotas	2.355.022
Cota Patrimonial	**136,27**

Data-base: outubro 2024

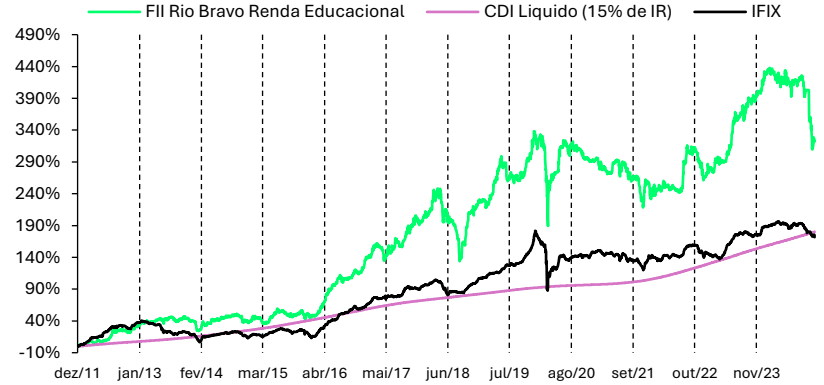
Detalhamento do Balanço

Liquidez

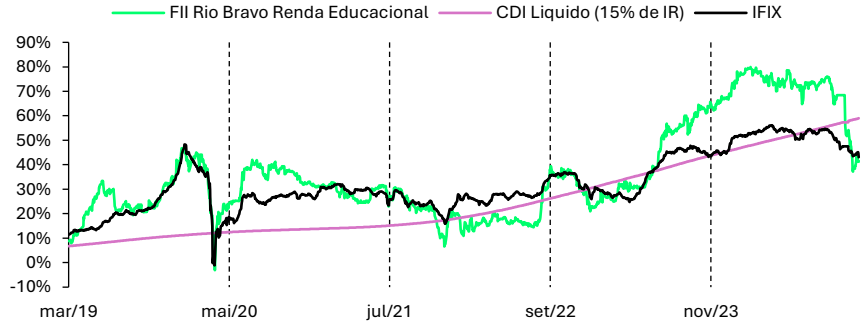


	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R$ 30.929.845	R$ 77.370.274	R$ 142.752.649
Volume Médio Diário Negociado	R$ 1.472.850	R$ 327.463	R$ 288.391
Giro (% de cotas negociadas)	12,06%	26,15%	47,40%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	nov/24	**dez/23**	**jan/23**
Valor da Cota	R$ 110,19	R$ 141,95	R$ 119,96
Quantidade de Cotas	2.355.022	2.355.022	2.021.621
Valor de Mercado	R$ 259.499.874	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)

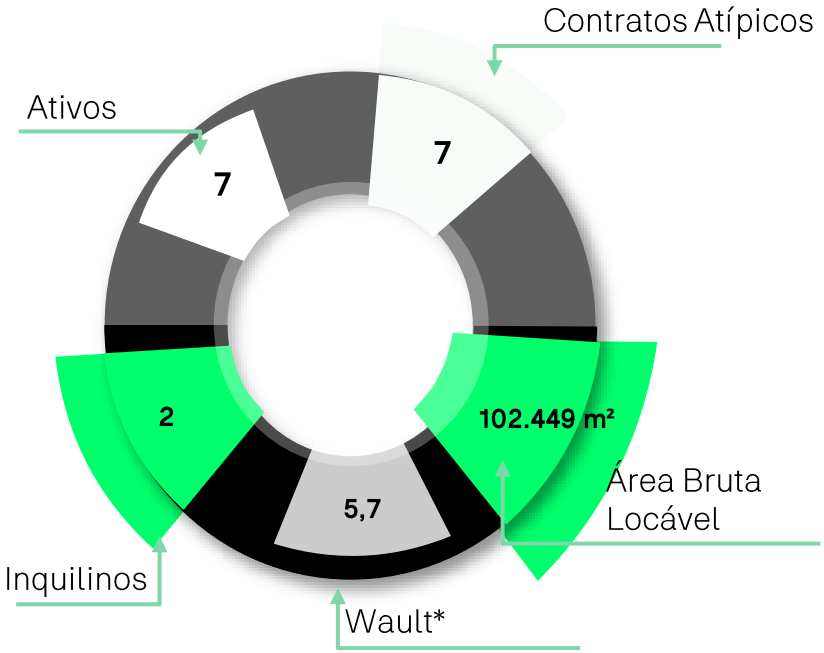
R$ 20 milhões em caixa

2.973.089 cotas de
RBVA11

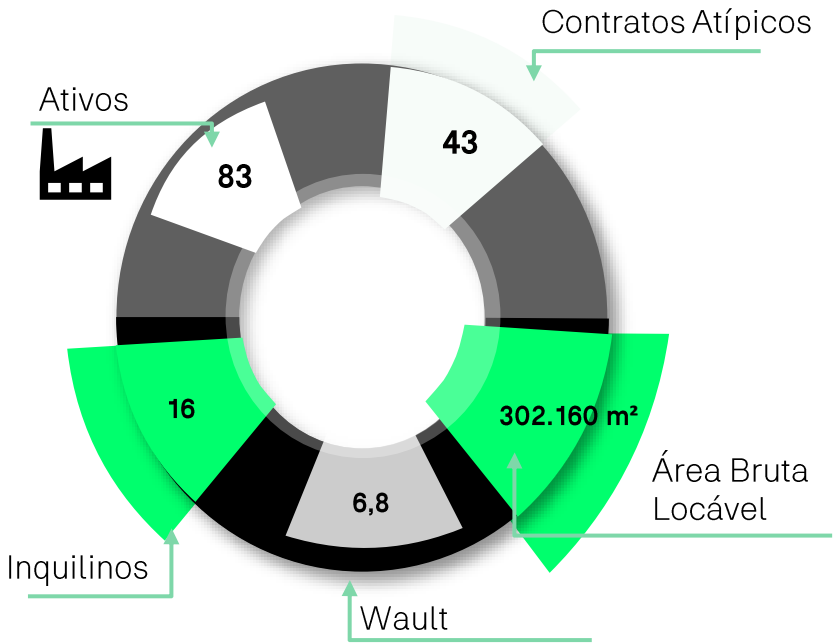
O Fundo seguirá operando e distribuindo rendimentos normalmente, tendo como base principal de resultados as distribuições oriundas das cotas de RBVA11.

Portfólio do Fundo

Antes



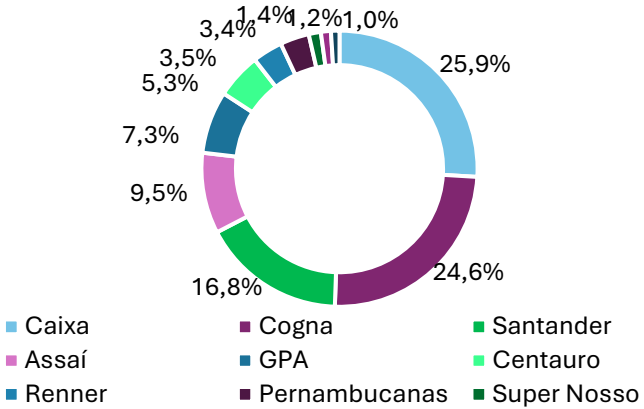
Depois



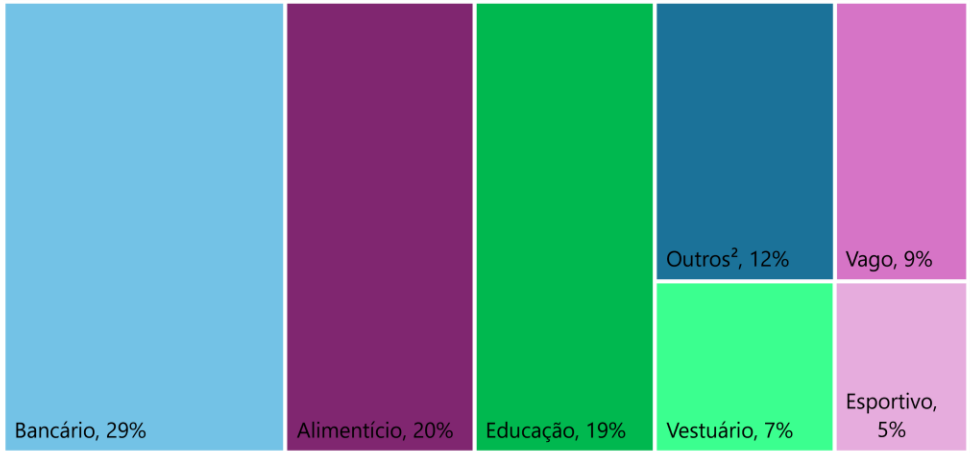
O cenário "antes" representa o portfólio do RBED11 até a conclusão desta aquisição. O cenário "depois" representa o portfólio do RBVA11 já consolidado.
*WAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis.

Portfólio do RBVA11

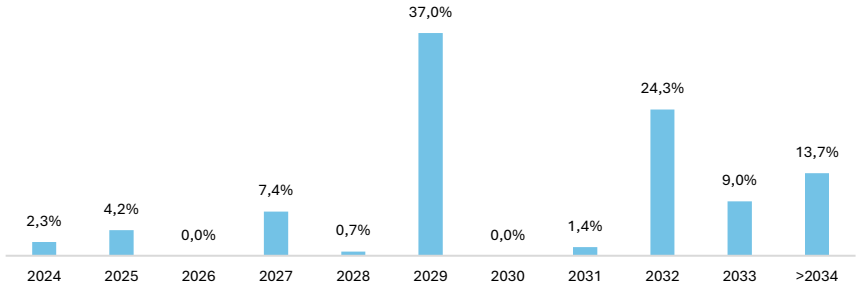
Percentual do Ativo Investido por Inquilino



Percentual do Ativo Investido por Setor[2]



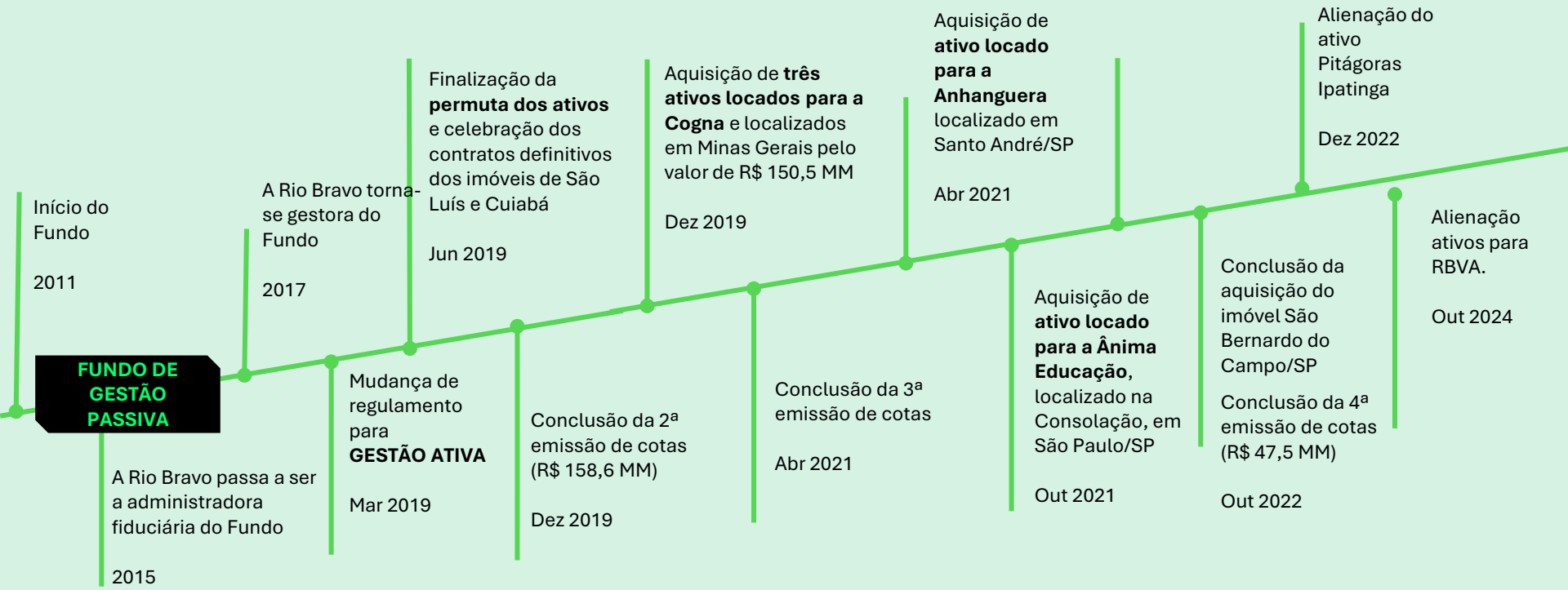
Cronograma de Vencimentos (% receita contratada)



Tipo de Contrato[3] (% 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



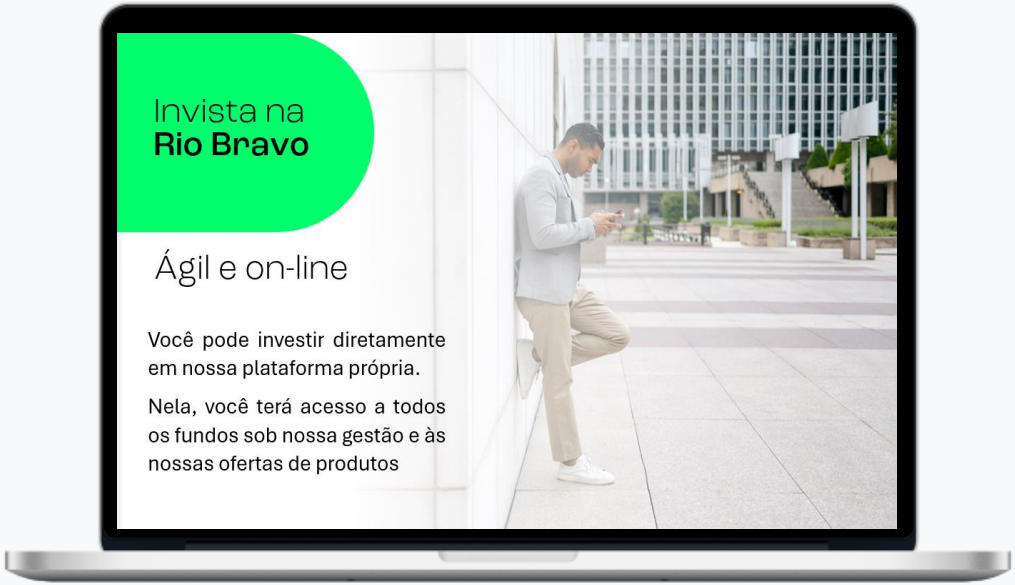
Como Investir?

Via corretora:

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

RBED11

Invista conosco:



Para acessar, clique aqui.

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.