

Relatório Gerencial

RBED11

FII Rio Bravo Renda Educacional

JANEIRO 25



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\$ 264.731.257,33 (ref. dezembro)

INÍCIO DO FUNDO • 20/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 2.355.022

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 4

NÚMERO DE COTISTAS • 10.973

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 janeiro de 2025, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 2,69 milhões (R\$ 1,14 por cota) o que levou a um resultado de R\$ 2,56 milhões (R\$ 1,09 por cota). A receita foi integralmente proveniente do pagamento de proventos do FII RBVA11. O saldo remanescente da taxa de performance, que seria pago em janeiro, será pago em fevereiro de 2025, na liquidação do Fundo.

Distribuição de Rendimentos

Em relação ao resultado distribuído, foi anunciado o valor de R\$ 1,04 por cota, e o pagamento ocorrerá no dia 14 de fevereiro de 2025. Considerando o valor distribuído e a cotação de mercado registrada no último dia útil do mês, de R\$ 94,32, o *dividend yield* anualizado do Fundo é de 13,23%.

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. Para os demais serviços que são prestados pela Rio Bravo e os terceiros contratados relacionados à manutenção do Fundo, os pagamentos seguirão normalmente.

Liquidação RBED

Conforme comunicado divulgado em 03/02/2025, os cotistas deliberaram por aprovar a dissolução e a liquidação antecipada do Fundo, considerando a conclusão da alienação da totalidade dos imóveis de propriedade do Fundo em 11 de outubro de 2024, para o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII (RBVA).

Os próximos passos para liquidação do Fundo foram divulgados no fato relevante. Segue informações:

Até o dia 07 de fevereiro de 2025 será possível negociar as cotas do Fundo, registradas sob o ticker RBED11, negociadas no mercado secundário da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").



Mensagem do gestor ao Investidor

Dessa forma, após essa data, as negociações de cotas do Fundo serão suspensas e não poderão mais ser negociadas a partir da abertura do pregão de 10 de fevereiro de 2025.

No dia 20 de fevereiro de 2025 serão divulgados:

- i. o valor de amortização, referente ao caixa remanescente após o pagamento das despesas relacionadas ao encerramento do Fundo;
- ii. o fator de troca que definirá a proporção de cotas do RBVA11 que serão recebidas pelos cotistas do RBED11; e
- iii. informações sobre como procederá o leilão de cotas do RBVA11 decorrentes das frações não convertidas em cotas inteiras, cujo resultado do leilão será pago ao respectivo cotista do RBED11.

A data-base da liquidação do Fundo também ocorrerá nesta data. O pagamento da amortização será realizado no dia 27 de fevereiro de 2025.

Com a liquidação do Fundo, as cotas do RBVA11 recebidas pelos cotistas estarão disponíveis em 25 de fevereiro de 2025

ENVIO DO CUSTO MÉDIO PELOS COTISTAS

Conforme a legislação tributária aplicável, os valores pagos a título de amortização e resgate na liquidação do Fundo estão sujeitos à alíquota de 20% (vinte por cento) do imposto sobre a renda retido na fonte, a qual deve ser aplicada sobre o valor que exceder o custo de aquisição do cotista, conforme o caso (“Rendimento Tributável”). O Rendimento Tributável nesse caso será a diferença positiva entre o valor amortizado por cota e o custo médio de aquisição por cota do cotista.

Para que a Administradora, na qualidade de responsável tributária, possa apurar o eventual valor do imposto de renda sobre o Rendimento Tributável, os cotistas deverão encaminhar à Rio Bravo seu custo médio de aquisição das cotas. Para o cálculo do custo médio de aquisição das cotas pelo cotista, caso o cotista não tenha conhecimento ou não se sinta confortável com o referido cálculo, é recomendável a procura de profissional especializado de sua confiança. Vale ressaltar que o cotista é o responsável pela informação divulgada à Administradora.

Os cotistas deverão enviar à Administradora seu custo médio de aquisição até o dia 17 de fevereiro de 2025 às 23h59



Mensagem do gestor ao Investidor

Há três caminhos como opção para o investidor, seguem abaixo:

1) Envio via Portal de Documentos: portal.riobravo.com.br. O Portal de Documentos é o mesmo em que os cotistas acessam o informe de rendimentos.

2) Envio via whatsapp/atendimento digital conforme as 3 opções diferentes de caminhos abaixo:

- Acesse www.riobravo.com.br/chat OU
- - Salve o número 11 3509-6600 em sua agenda e contate a Rio Bravo pelo Whatsapp OU
- Acesse o site www.riobravo.com.br e encontre o balão de conversação no canto inferior direito da tela.

Basta enviar uma mensagem e optar pelo número 3 no menu de opções.

3) Envio da declaração via e-mail: a declaração deverá ser preenchida, assinada e enviada de forma digitalizada, sem necessidade de reconhecimento de firma, para o e-mail cm.rbed@riobravo.com.br, acompanhada de documento de identidade. O modelo da Declaração está disponível aqui ou pelo link: https://www.riobravo.com.br/wp-content/uploads/2025/02/RBED_declaracao.docx.

Caso a Declaração não seja encaminhada até o dia 17 de fevereiro de 2025, a Administradora apurará o valor do imposto de renda retido na fonte utilizando o valor mínimo histórico de negociação na B3 disponível no seguinte link: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-eindices/servicos-de-dados/market-data/cotacoes/?twidgetsymbol=BMFBOVESPA%3ARBED11

O canal de RI está disponível para dúvidas e esclarecimentos: ri@riobravo.com.br ou www.riobravo.com.br/whatsapp.

Evento	Início	Fim
Último dia de negociação do RBED11	-	07/02/2025
Suspensão de negociação do RBED11	10/02/2025	-
Prazo de envio do custo médio à Administradora	04/02/2025	17/02/2025
Divulgação do valor da amortização e proporção da entrega de cotas do RBVA11 (data-base do evento de liquidação do Fundo)	-	20/02/2025
Cotas do RBVA11 recebidas pelos cotistas do RBED11	-	25/02/2025
Pagamento aos Cotistas referente ao valor da Amortização	-	27/02/2025



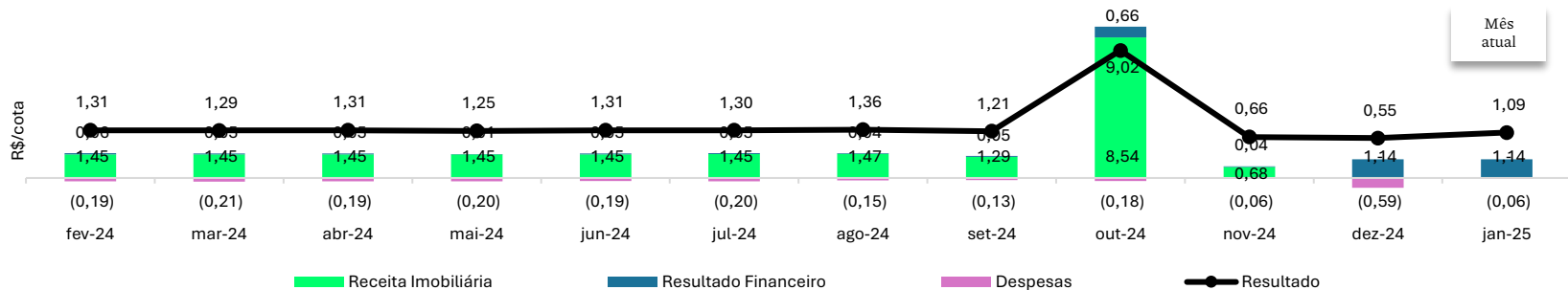
Detalhamento do Balanço

	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	3.471.331,54	3.033.412,07	20.122.163,99	1.605.051,52	0,00	0,00	0,00	0,00
Receita de Locação	3.471.331,54	3.033.412,07	20.122.163,99	1.605.051,52	0,00	0,00	0,00	0,00
Receita de Vendas de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Financeiro	101.477,07	128.274,04	1.548.293,64	85.682,54	2.695.889,06	2.691.798,75	2.691.798,75	2.691.798,75
Despesas	-362.184,50	-308.395,64	-417.291,20	-140.305,57	-1.399.617,16	-131.190,56	-131.190,56	-131.190,56
Taxa de administração e gestão	-164.160,27	-164.079,60	-161.118,68	0,00	-201.614,86	-39.703,73	-39.703,73	-39.703,73
Despesas do CRI	-153.846,06	-108.386,16	-225.739,32	-111.591,47	-23.843,64	0,00	0,00	0,00
Outras Despesas	-44.178,17	-35.929,88	-30.433,20	-28.714,10	-1.174.158,66	-91.486,83	-91.486,83	-91.486,83
Resultado	3.210.624,11	2.853.290,47	21.253.166,43	1.550.428,49	1.296.271,90	2.560.608,19	2.560.608,19	2.560.608,19
Rendimentos distribuídos	3.132.179,26	3.132.179,26	19.782.184,80	2.119.519,80	2.355.022,00	2.449.222,88	2.449.222,88	2.449.222,88
Resultado por cota	1,36	1,21	9,02	0,66	0,55	1,09	1,09	1,09
Rendimento por cota	1,33	1,33	8,40	0,90	1,00	1,04	1,04	1,04

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).

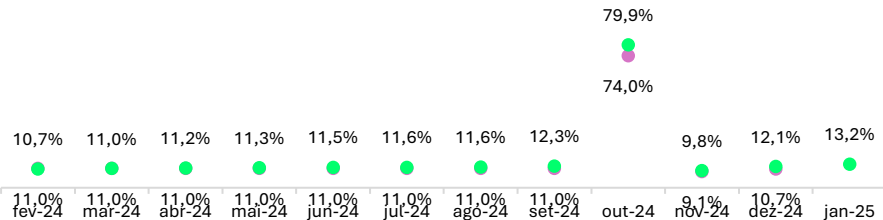
Composição de Resultados nos Últimos 12 Meses



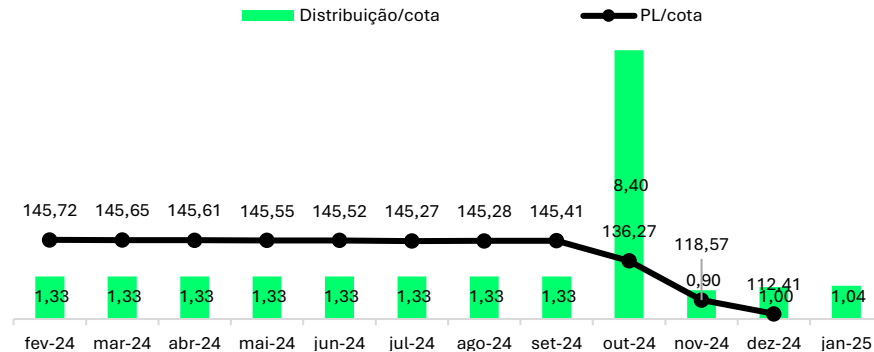
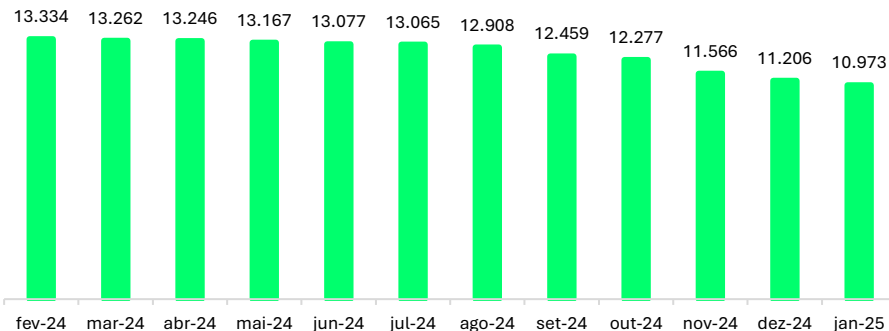
Resultados e Distribuição

Dividend Yield (Últimos 12 meses)

● Cota Patrimonial ● Cota Mercado



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

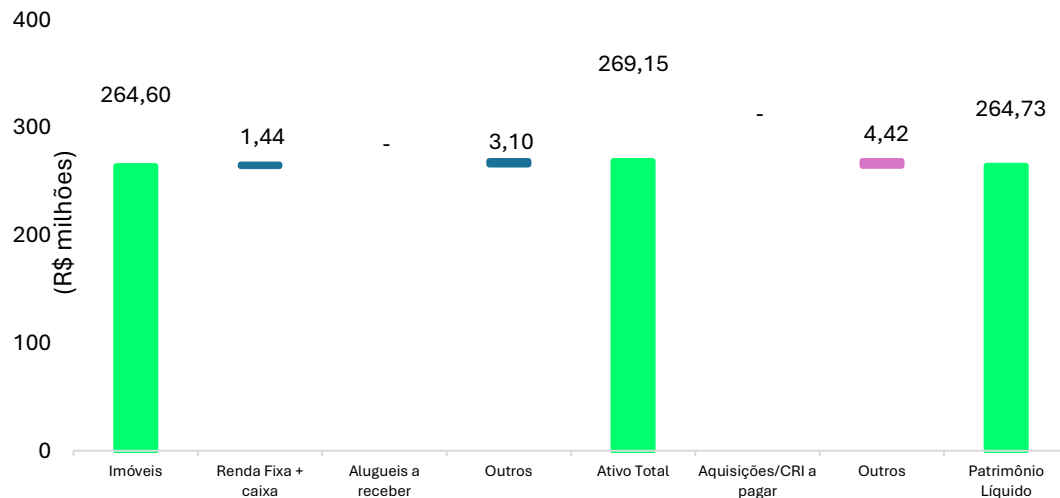
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,43	1,43	1,43	1,45	1,45	1,45
2024	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	8,40	0,90	0,90	1,00
2025	1,04											
Δ	-21,8%											

Δ: Comparação entre os anos 2024 e 2025.

Detalhamento do Balanço

Composição do Patrimônio Líquido

Valores (R\$ milhões)

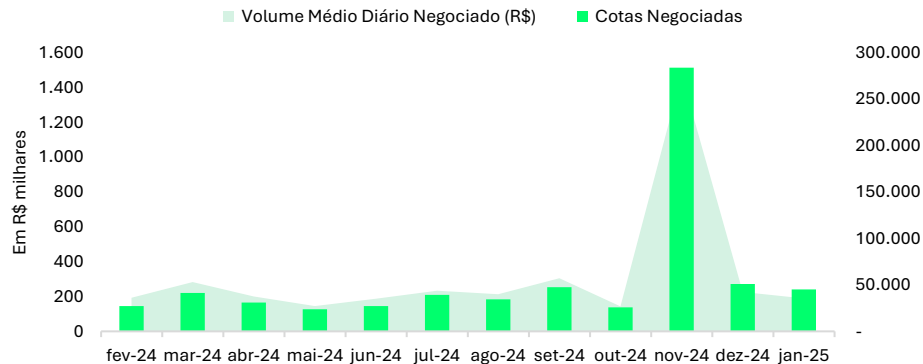


Ativo Total	269,15
Imóveis	264,60
FII's	-
Renda Fixa + Caixa	1,44
Aluguéis a receber	-
Vendas de imóveis	-
Outros	3,10
Passivo Total	4,42
Aquisições/CRI a pagar	-
Outros	4,42
Patrimônio Líquido	264,73
Número de cotas	2.355.022
Cota Patrimonial	112,41



Desempenho da Cota e Volume

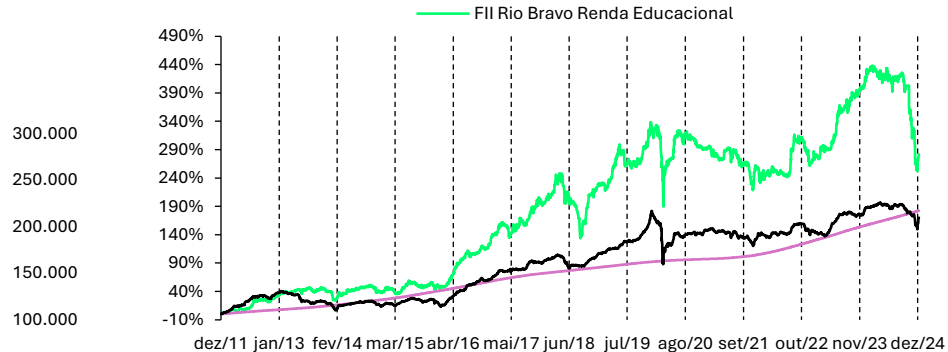
Liquidez



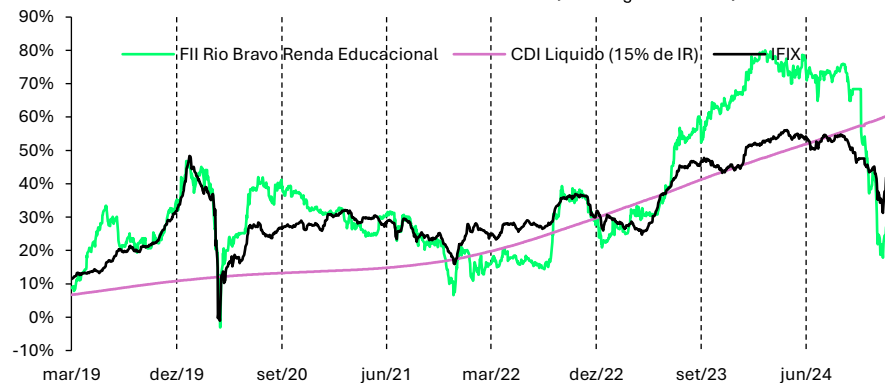
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 4.323.221	R\$ 4.323.221	R\$ 220.163.836
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 187.966	R\$ 187.966	R\$ 244.964
Giro (% de cotas negociadas)	1,92%	1,92%	78,23%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	jan/25	dez/24	jan/23
Valor da Cota	R\$ 94,32	#N/D	R\$ 119,96
Quantidade de Cotas	2.355.022	2.355.022	2.021.621
Valor de Mercado	R\$ 222.125.675	R\$ 234.489.541	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

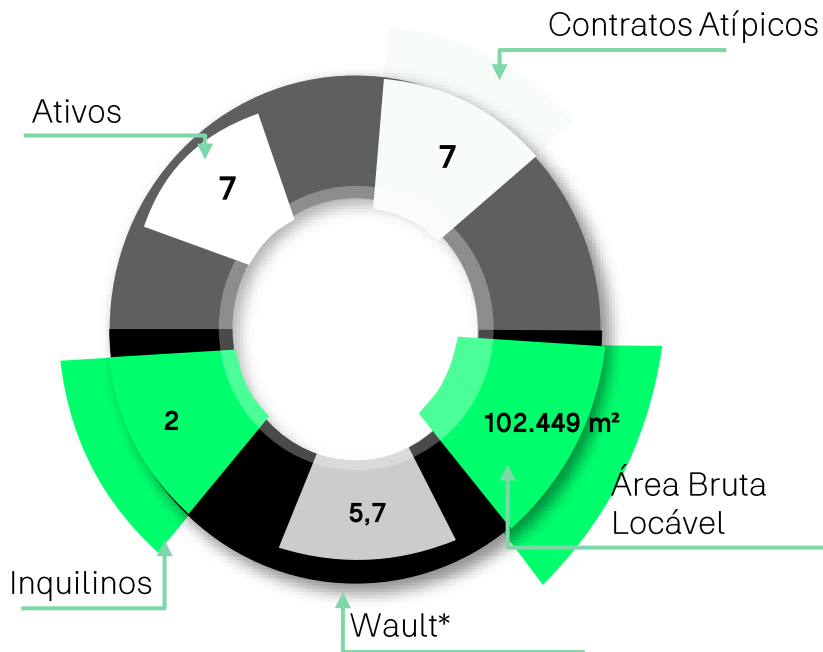
2.973.089 cotas de
RBVA11

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

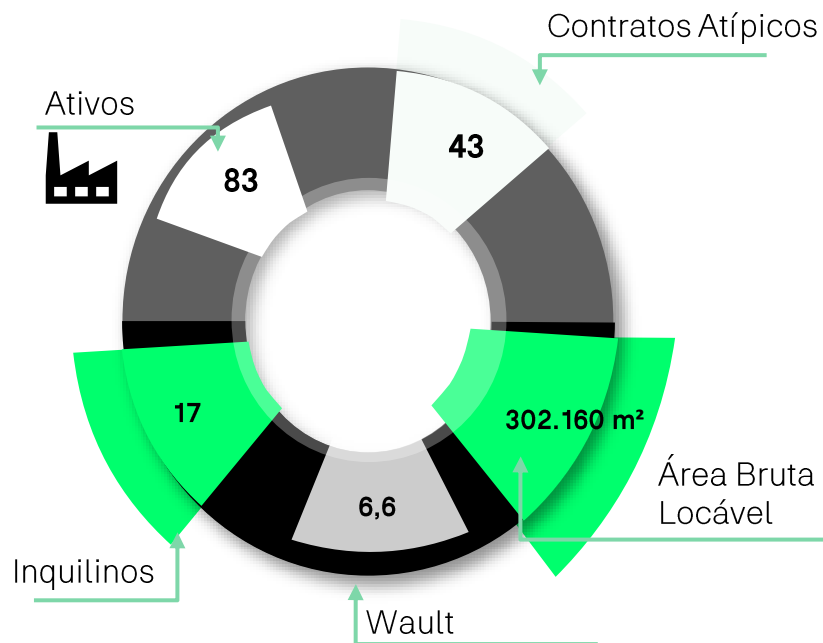


Portfólio do Fundo

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 aluguéis.



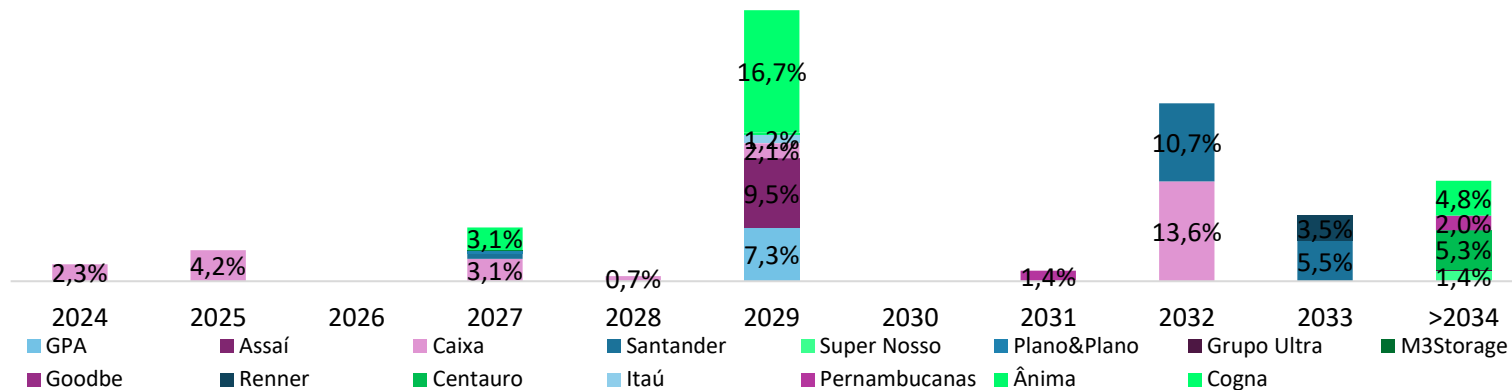
Portfólio do RBVA11

Receita por Tipo de Contrato

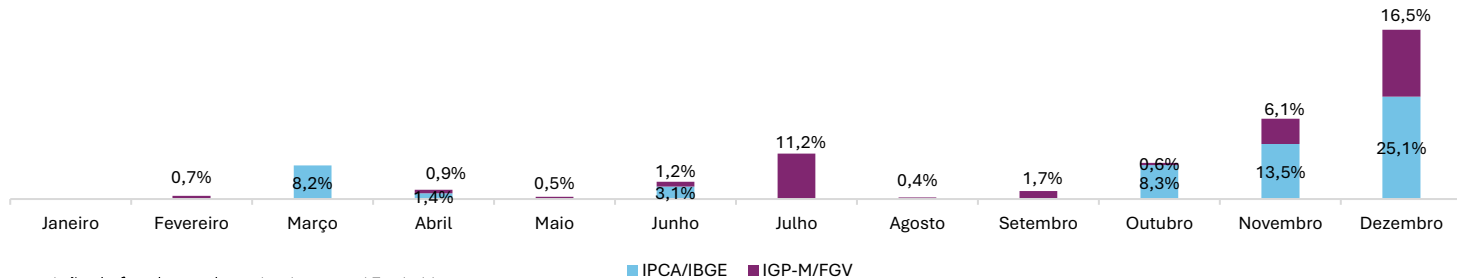


■ Atípico ■ Típico

Cronograma de Vencimento por Receita



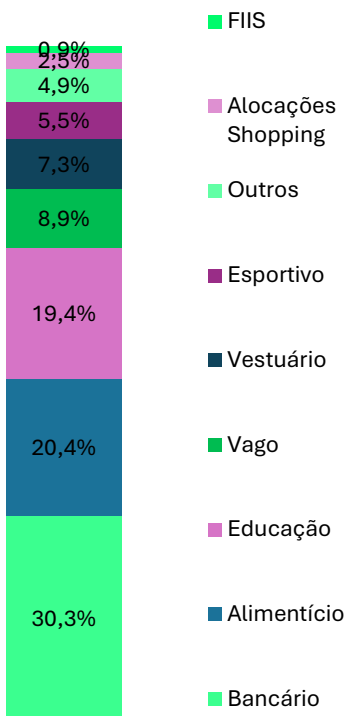
Receita Cronograma de Venimento



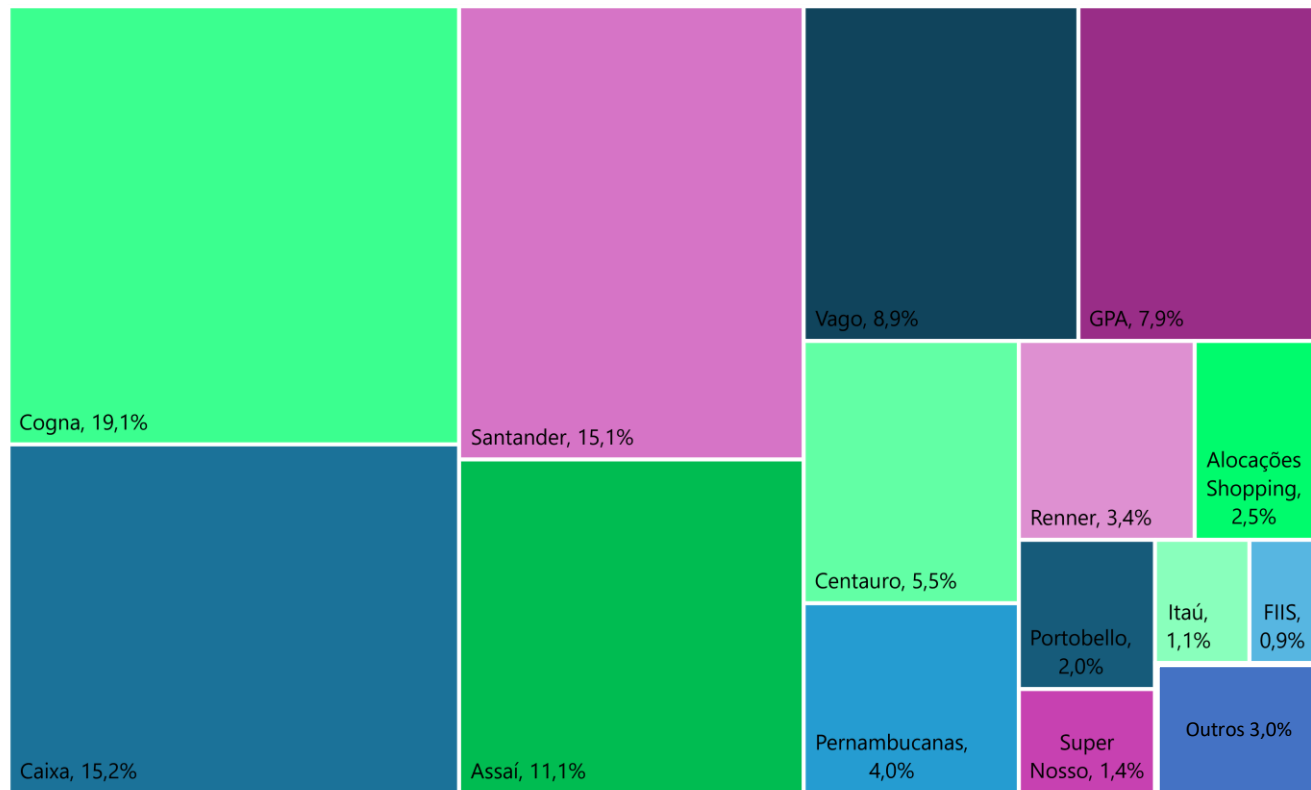
Gráficos por receita desconsideram posição do fundo no shopping Iguatemi Faria Lima

Portfólio do RBVA11

Setores % Ativo

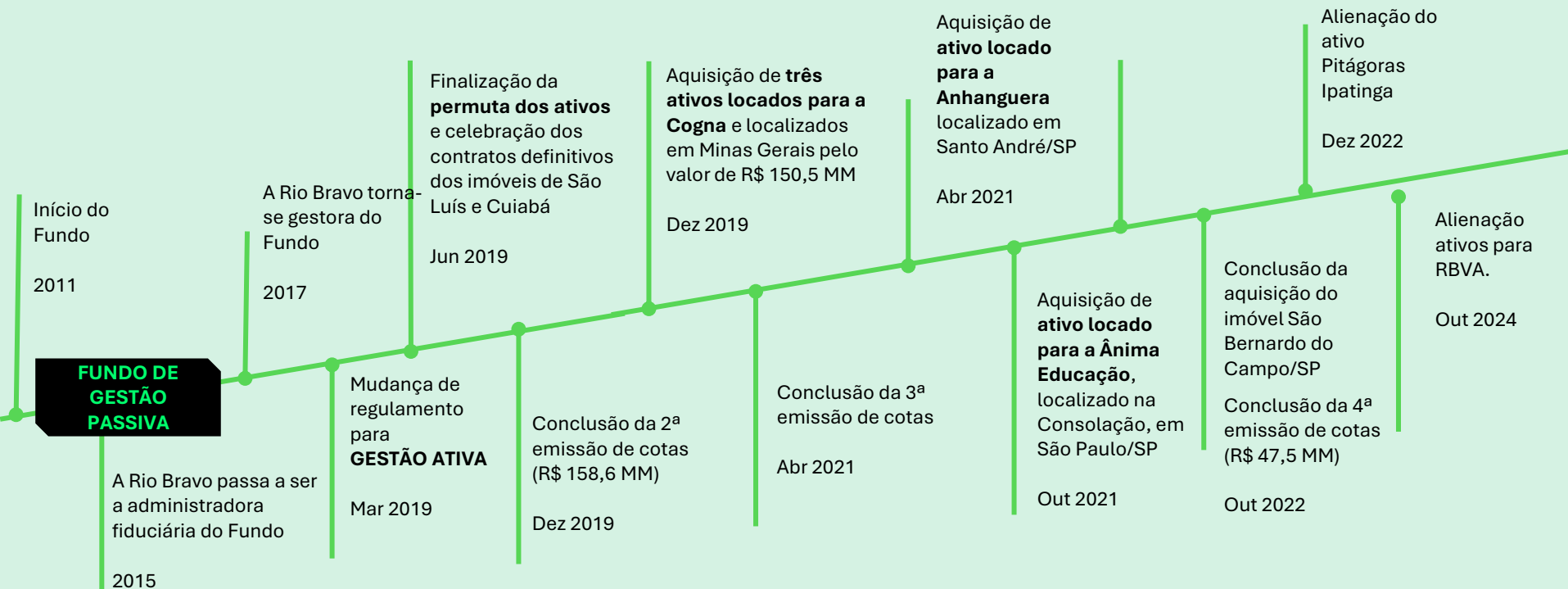


Locatário %Ativo



*Outros incluem Plano&Plano, Ânima, Grupo Ultra, M3Storage, Goodbe e Conveniência

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, conseqüentemente, 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.