

# Webcast Resultados 3T22

FII Rio Bravo  
Renda Educacional

RBED11



**RIO  
BRAVO**

[riobravo.com.br](https://riobravo.com.br)

outubro22

- .3 Tese de Investimento
- .5 Patrimônio do Fundo
- .10 Performance do Setor Educacional

- .4 Histórico do Fundo
- .6 Performance no Trimestre
- .11 Perspectivas do Fundo



Agenda

# Tese de Investimento



## Contratos Atípicos

Contratos de longo prazo com multa de rescisão significativa proporcionando previsibilidade de receitas e de distribuição de rendimentos.



## Risco de Crédito

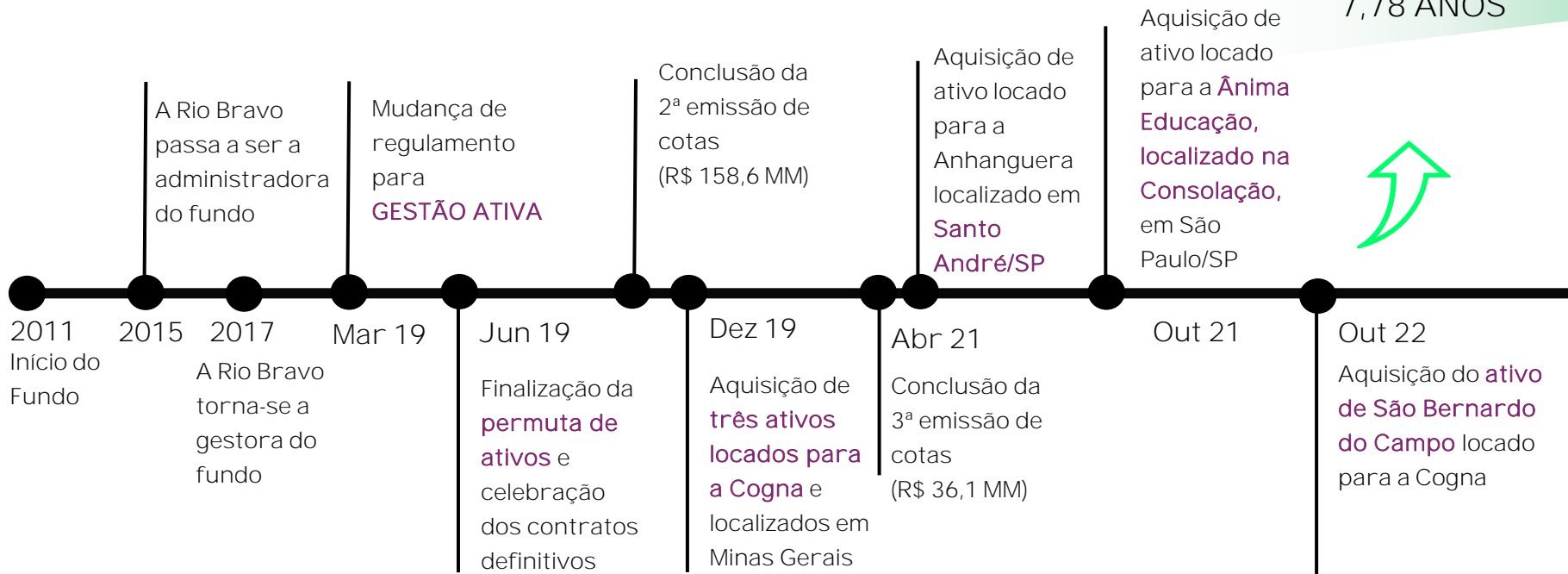
Empresas com eficiência operacional e possibilidade de crescimento como inquilinos.



## Localização dos ativos

Localizações com grande fluxo de pessoas, com valorização da microrregião e com oferta de serviços e infraestrutura.

# Histórico do Fundo



**WAULT<sup>1</sup>:**  
7,78 ANOS

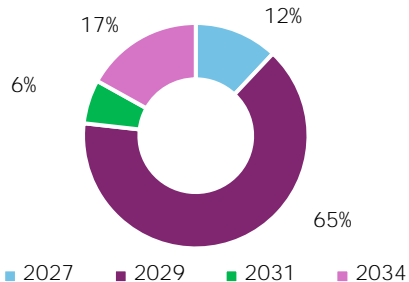
<sup>1</sup> Prazo médio de vencimento dos Contratos de Locação

# Patrimônio do Fundo

Imóvel	% de Receita	Vencimento	Mês de Reajuste	Indexador	WAULT
Pitágoras Maranhão	18%	2029	Agosto	IPCA	7,78
UNIC Cuiabá	14%	2029	Agosto	IPCA	
Pitágoras Belo Horizonte	7%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Betim	24%	2029	Janeiro	IPCA	
Pitágoras Ipatinga	6%	2031	Janeiro	IPCA	
Anhanguera Santo André	12%	2027	Julho	IPCA	
Anhanguera São Bernardo	17%	2034*	Novembro	IPCA	
Ânima Consolação	1%	2029	Outubro	INPC	

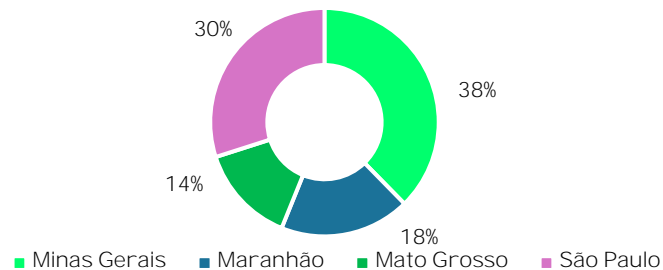
\*Contrato típico a partir de 2027

### Vencimento dos contratos



Os gráficos consideram a % de Receita Contratada.

### Localização



# Performance no Trimestre

## Reajuste dos Contratos de Locação e Crescimento Orgânico dos Dividendos

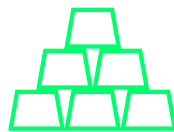
- ✚ **Todos os contratos foram reajustados com 100% do IPCA** de cada período, ratificando a força dos contratos atípicos e qualidade dos inquilinos;
- ✚ **Julho:** Reajuste ativo Santo André (11,73%);
- ✚ **Agosto:** Reajuste ativos São Luís e Cuiabá (11,89%).

### Histórico Distribuição de Rendimentos (R\$/Cota) | Desde a 3ª Emissão de Cotas



# Performance no Trimestre

## Aquisição Ativo São Bernardo do Campo



**R\$ 74,496**  
**milhões**  
 Valor total de  
 aquisição



**ROIC<sup>1</sup>:**  
**14,65% a.a.**

O pagamento será realizado da seguinte forma:

- i. **R\$ 40,940 milhões proveniente dos recursos captados na 4ª Emissão de Cotas;**



Pago em 5 parcelas iguais, sendo duas em Outubro e as demais nos meses seguintes;

- ii. **R\$ 33,556 milhões por meio de CRI já emitido – desde 2012**, sendo que o Fundo passará a assumir o saldo devedor;



**Vencimento:** segue o prazo do contrato atípico da locação;  
**Remuneração:** IPCA + 4,4807% a.a.

### Cálculo do ROIC – Otimização da estrutura de capital

Valor da aquisição	R\$ 74.496.442,64	R\$ 74.496.442,64
Securitização	-	R\$ 33.556.442,64
Exposição de caixa	R\$ 74.496.442,64	R\$ 40.940.000,00
Aluguel (12 meses)	R\$ 7.342.631,00	R\$ 7.342.631,04
Juros do CRI (12 meses)	-	R\$ 1.346.814,34
Aluguel – Juros	R\$ 7.342.631,00	R\$ 5.995.826,70
ROIC	9,86%	14,65%

A partir do pagamento da primeira parcela de aquisição, o Fundo passa a fazer jus ao recebimento integral do aluguel do Imóvel.

# Performance no Trimestre

## Aquisição Ativo São Bernardo do Campo

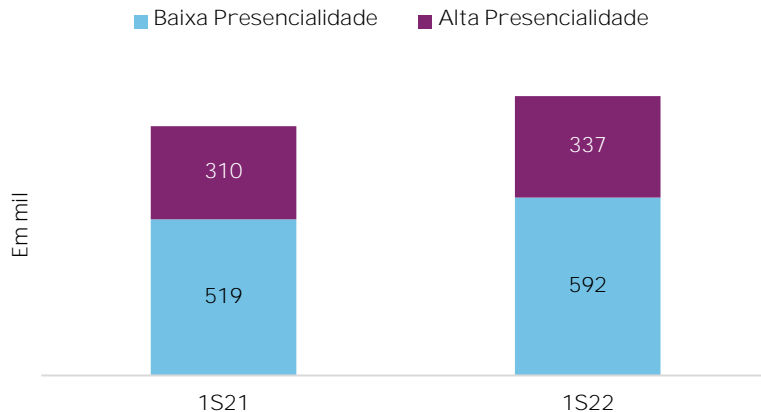




# Performance do Setor Educacional

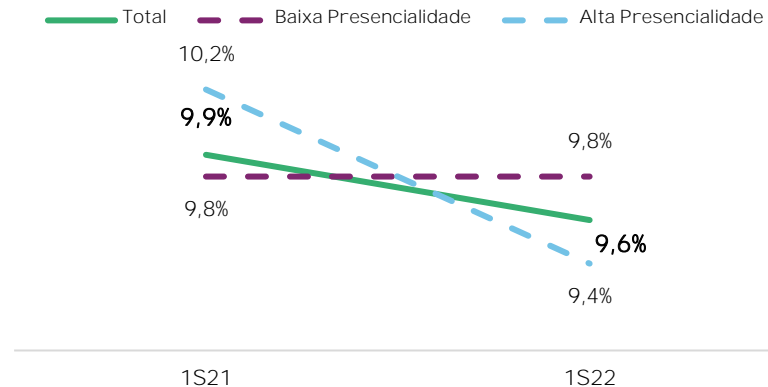
## Cogna Educação – Resultados do 2º trimestre de 2022

Número de Alunos de Graduação



✚ Base de alunos segue crescendo, em ambos os perfis de Ensino: Alta e Baixa Presencialidade.

Evasão Graduação (% da base)



✚ Redução da evasão média na graduação, com maior redução em cursos de Alta Presencialidade (- 0,6 p.p.).

Fonte: Cogna Educação (2T22)

# Performance do Setor Educacional

## Ânima Educação – Resultados do 2º trimestre de 2022

### 394,1

mil alunos  
+1,1% vs. 2T21

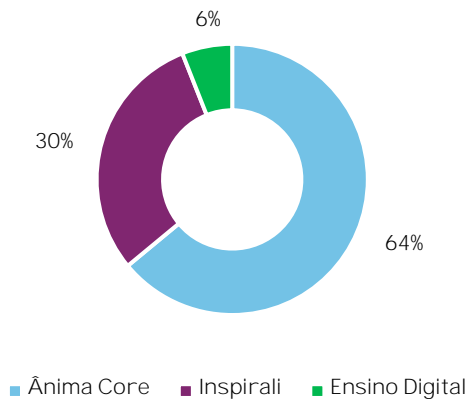
Base de Alunos

### 6,1%

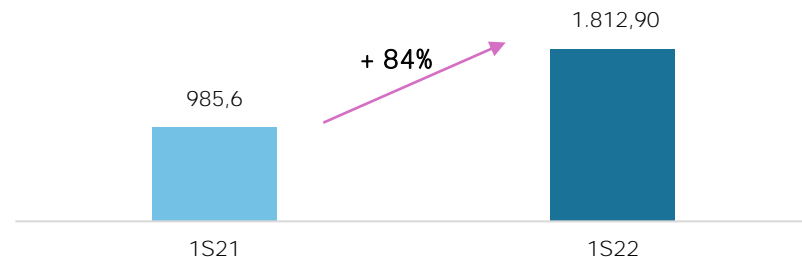
-0,4 pp. vs 2T21

Evasão Presencial

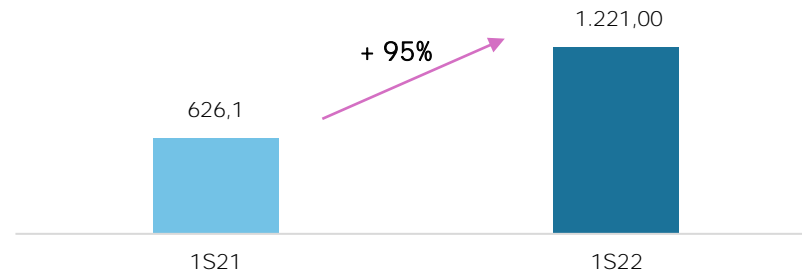
Composição da Receita



Receita Líquida  
(Em R\$ milhões)



Lucro Bruto  
(Em R\$ milhões)



# Perspectivas do Fundo

## Resultados do 3º Trimestre de 2022:



Liquidez do Fundo (3ºT2022): R\$ 161 mil/dia;

Dividendo Médio (3ºT2022): R\$ 1,21/cota;

DY anualizado (Cota 30/09): 10,88%.

Para o último trimestre do ano, a gestão do Fundo projeta como principais acontecimentos:



Reajuste anual (IPCA) do contrato do ativo “Ânima Consolação” (Outubro/22).

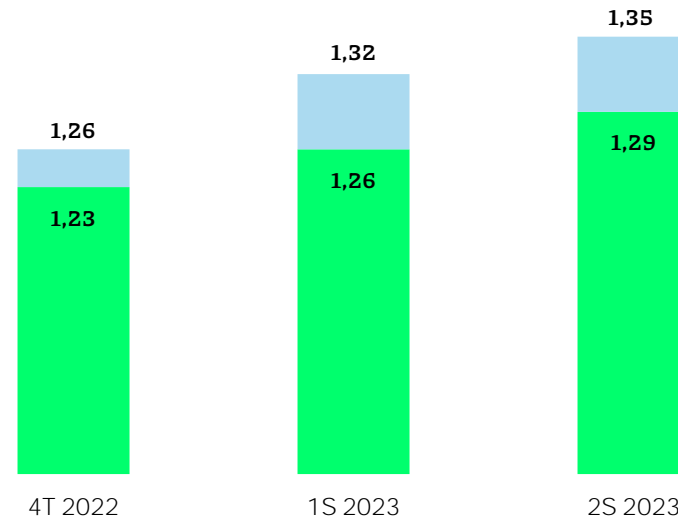


Início do recebimento do aluguel do Ativo São Bernardo do Campo (Novembro/22).



Continuação das chamadas de capital da 4ª emissão de cotas e conclusão do pagamento de São Bernardo.

## PROJEÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO MÉDIA MENSAL (R\$/COTA)



A PROJEÇÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA



riobravo.com.br



Perguntas e  
+ Respostas

Seu  
investimento  
tem poder.

 **RIO BRAVO**

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

+55 11 3509 6600

[www.riobravo.com.br/whatsapp](https://www.riobravo.com.br/whatsapp)

