

Webcast Resultados 4T22

FII Rio Bravo
Renda Educacional

RBED11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

janeiro23

.3 Tese de Investimento

.5 Patrimônio do Fundo

.4 Histórico do Fundo

.6 Performance no Trimestre

.10 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

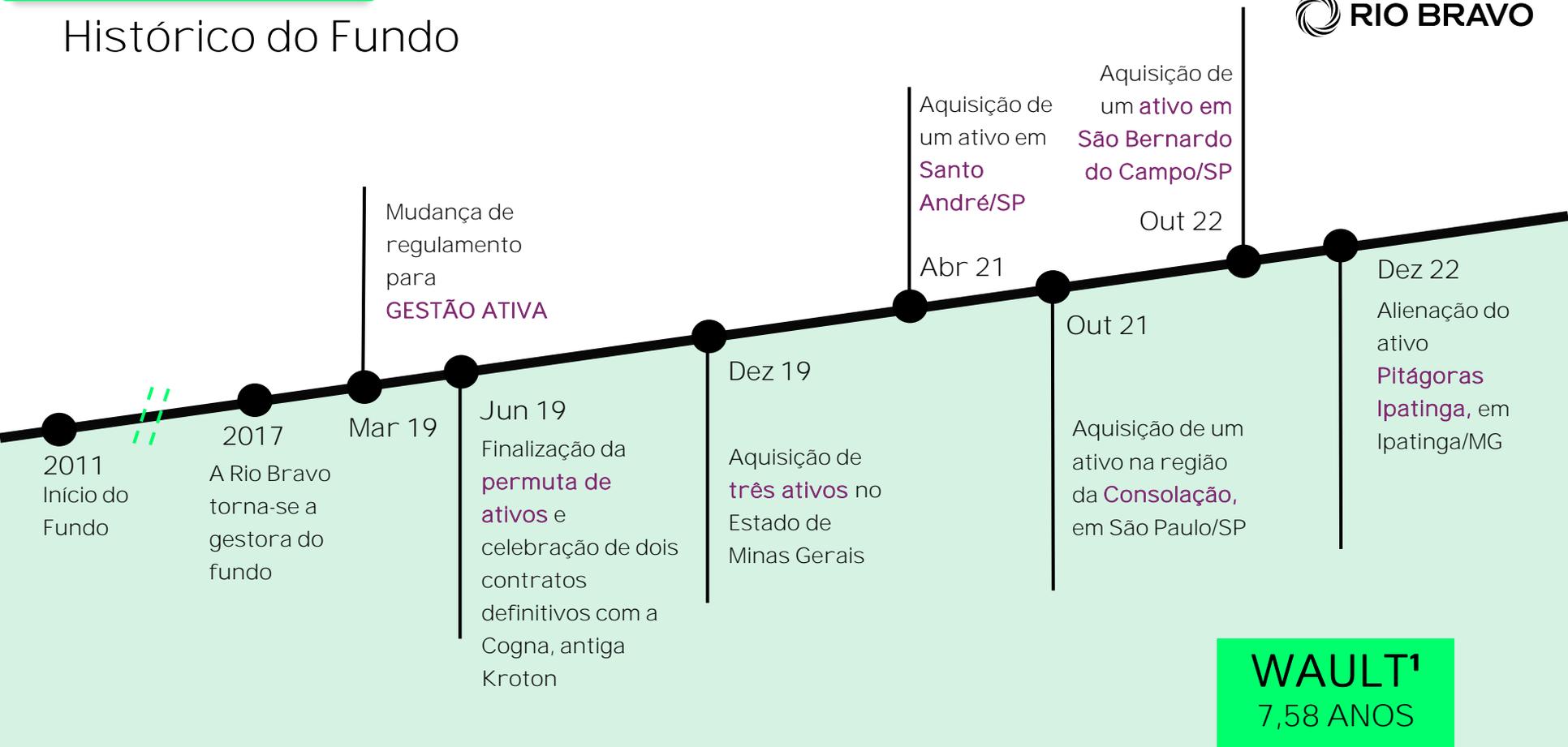
Empresas com eficiência operacional e possibilidade de crescimento como inquilinos.



Localização dos ativos

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

Histórico do Fundo



WAULT¹
7,58 ANOS

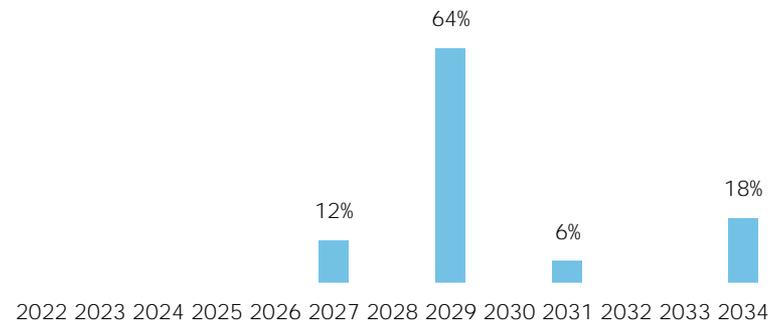
¹ Prazo médio de vencimento dos Contratos de Locação

Patrimônio do Fundo

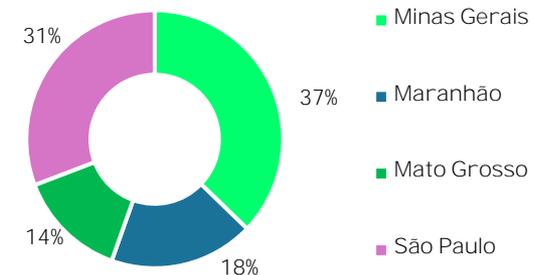
Imóvel	% de Receita	Vencimento	Contrato
Pitágoras Maranhão	18,2%	2029	Atípico
UNIC Cuiabá	13,8%	2029	Atípico
Pitágoras Belo Horizonte	7,0%	2029	Atípico
Pitágoras Betim	24,0%	2029	Atípico
Pitágoras Ipatinga	6,2%	2031	Atípico
Anhanguera Santo André	11,9%	2027	Atípico
Anhanguera São Bernardo	17,9%	2034*	Atípico
Ânima Consolação	1,0%	2029	Atípico

*Contrato típico a partir de 2027

Vencimento dos contratos



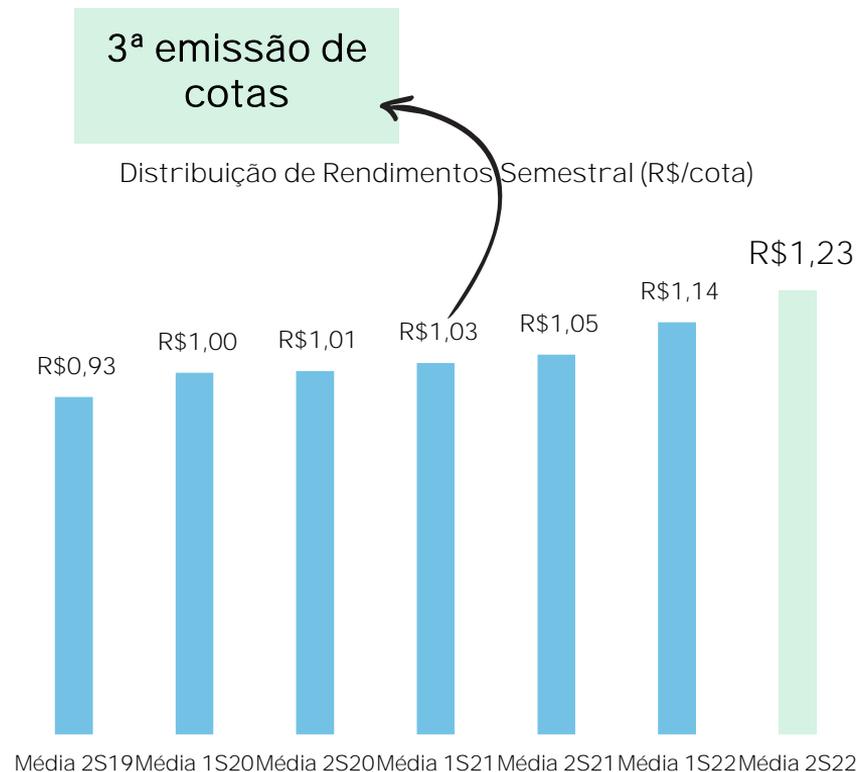
Localização



Os gráficos consideram a % de Receita Contratada.

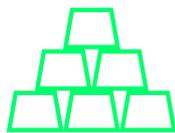
Performance no Trimestre

- ✚ Todos os contratos reajustados por 100% do IPCA de cada período, ratificando a força dos contratos atípicos e qualidade dos inquilinos
- ✚ Crescimento consistente dos resultados do Fundo semestre após semestre
- ✚ Continuação das chamadas de capital da 4ª emissão de cotas
- ✚ Pagamento da primeira parcela da aquisição do imóvel São Bernardo do Campo/SP
- ✚ Alienação imóvel Ipatinga/MG



Performance no Trimestre

Aquisição Ativo São Bernardo do Campo



R\$ 74,496
milhões

Valor total de
aquisição



ROIC:
14,65% a.a.

Pagamento 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 passou a fazer jus ao recebimento integral do aluguel do Imóvel

Performance no Trimestre

Alienação imóvel Ipatinga/MG



Geração de valor aos cotistas do Fundo por meio do **ativismo e expertise da gestão ativa**



A alienação foi uma **movimentação oportunística para o Fundo** e, além disso, proporciona um **conforto para o cumprimento das obrigações do passivo**



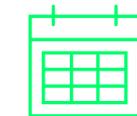
R\$ 1,77 mi

Ganho de capital na
alienação



R\$ 0,75

Ganho de capital
por cota¹



Janeiro 2023:

Primeira parcela: R\$ 13 milhões

Devido a posse indireta do imóvel, o comprador fará jus ao aluguel do imóvel a partir desta data.



Depois de 180 dias da assinatura do CCV:

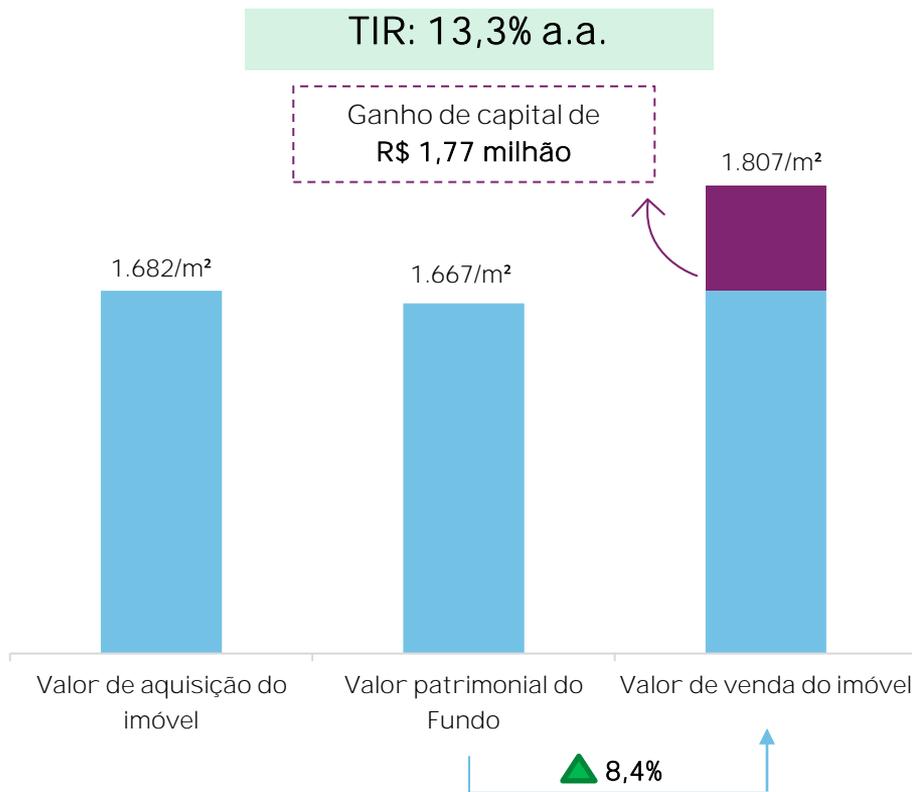
Segunda parcela: R\$ 13 milhões, sendo o valor remanescente corrigido por IPCA

R\$ 26 milhões

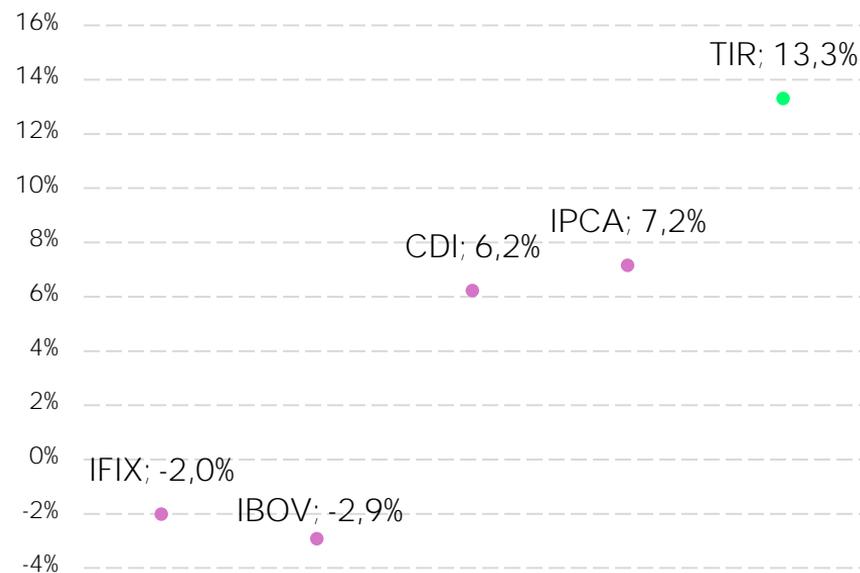
Valor bruto da
alienação

¹ Considera o total de cotas do Fundo após a conclusão das chamadas de capital da 4ª emissão de cotas.

Resultados da operação



Comparação da TIR da operação com IFIX, IBOV, CDI e IPCA (% a.a.)



Data-base: Dez-19 a Dez-22

Perspectivas do Fundo

Resultados do 4º Trimestre de 2022:



Liquidez do Fundo (4ºT2022): R\$ 169 mil/dia

Dividendo Médio (4ºT2022): R\$ 1,24/cota

DY anualizado (Cota 31/12): 12,98%

Para o primeiro trimestre de 2023, a gestão do Fundo projeta como principais acontecimentos:



Reajuste anual (IPCA) dos contratos dos ativos de Minas Gerais: “Betim, Belo Horizonte e Ipatinga” (Janeiro/23).

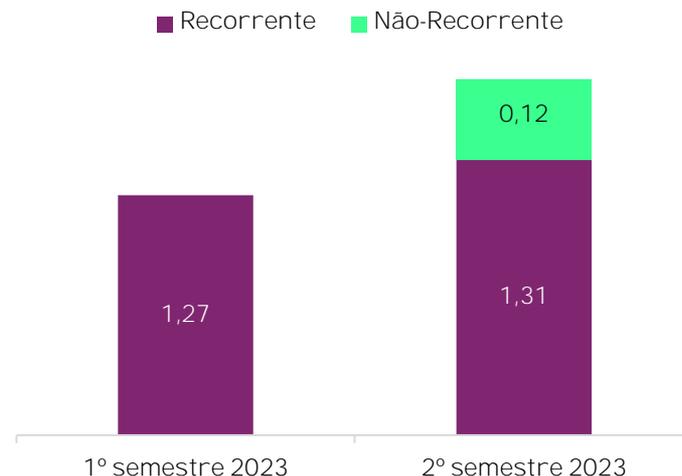


Recebimento da primeira parcela da alienação do ativo Ipatinga (Janeiro/23).



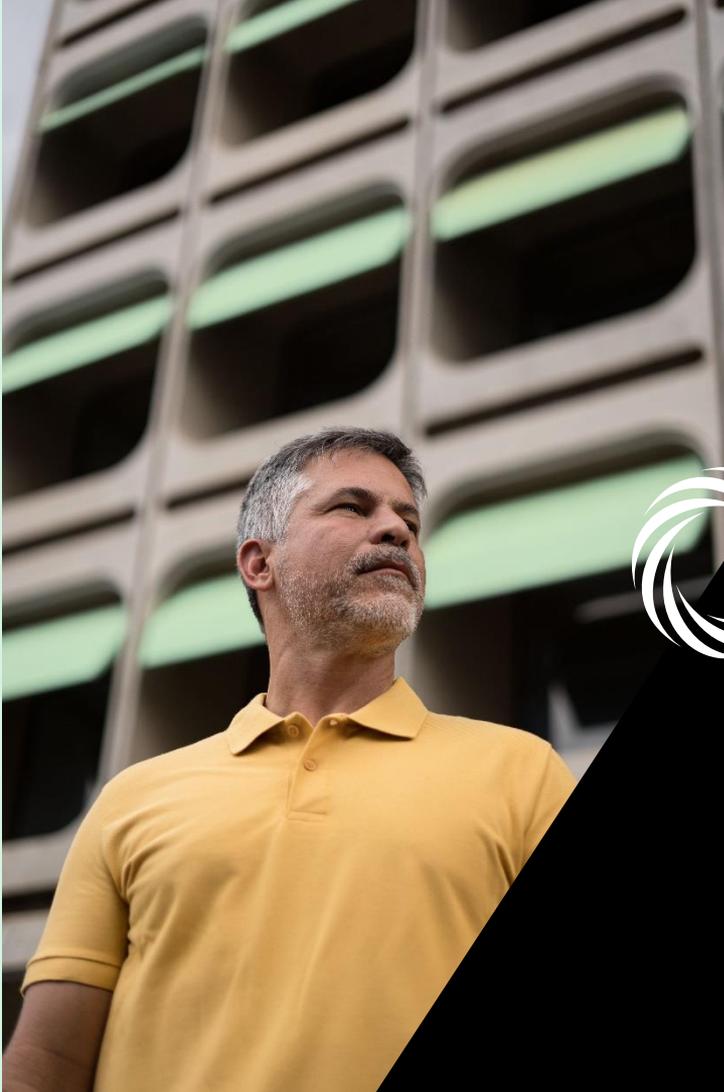
Continuação das chamadas de capital da 4ª emissão de cotas e conclusão do pagamento do imóvel São Bernardo.

Projeção de resultado mensal (R\$/cota)¹



¹ O resultado não-recorrente da alienação do imóvel Ipatinga será auferido aos cotistas somente após o pagamento da segunda e última parcela da operação.

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

+55 11 3509 6600

www.riobravo.com.br/whatsapp

