

Webcast Resultados 2T23

RBED11

FII Rio Bravo
Renda Educacional

junho23

.3 Tese de
Investimento

.5 Performance
no Trimestre

.7 Alavancagem
do Fundo

.9 Consulta Formal
02/2023

.4 Histórico do
Fundo

.6 Fotografia do
Fundo

.8 Perspectivas
do Fundo



Agenda

O FII Rio Bravo Renda Educacional

tem como objetivo realizar **investimentos** com perspectiva **de longo prazo** em ativos imobiliários **destinados à atividade educacional**.

Contratos Atípicos

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

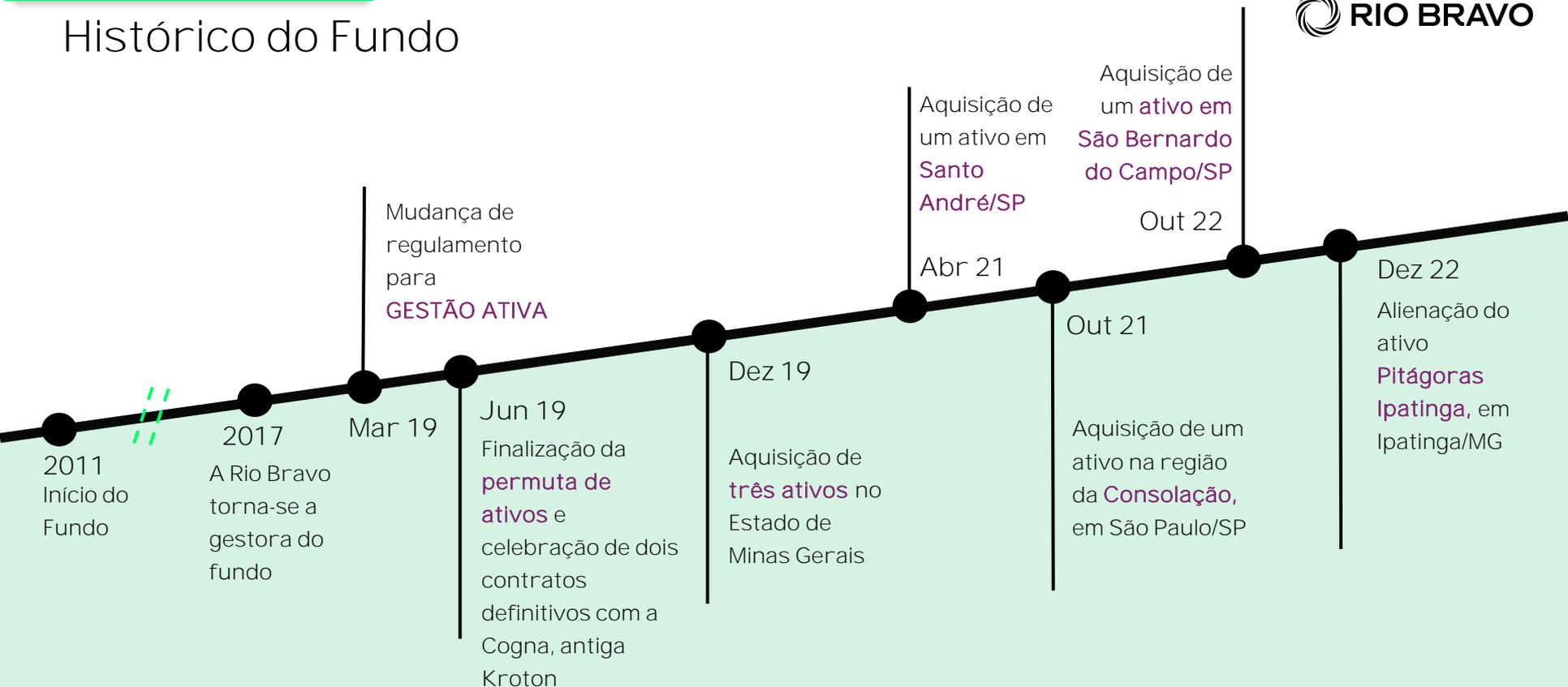
Risco de Crédito

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



Performance no Trimestre

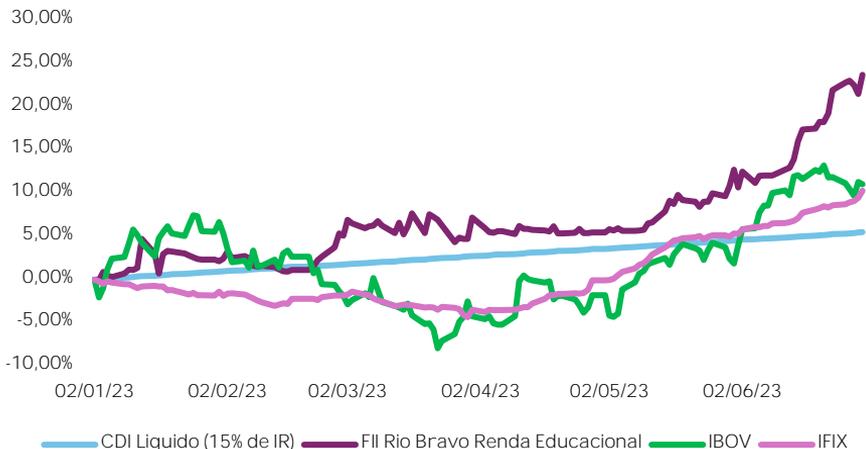


Apreciação da cota no mercado secundário

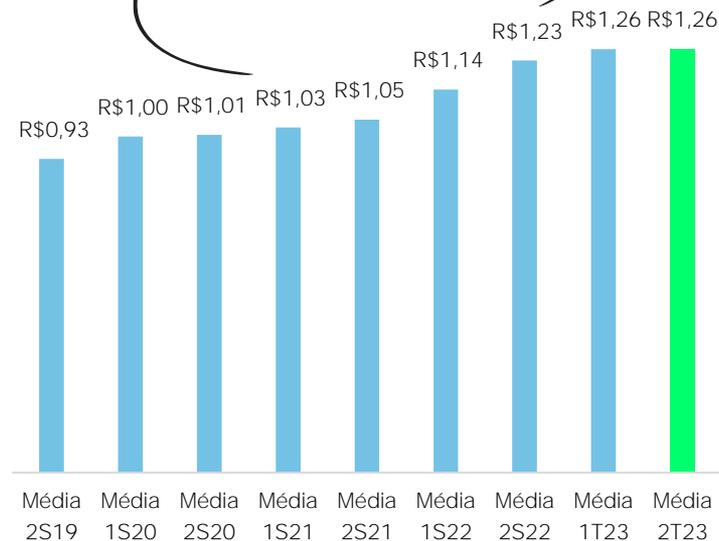
3ª emissão de cotas

4ª emissão de cotas

Rentabilidade 1º Semestre 2023



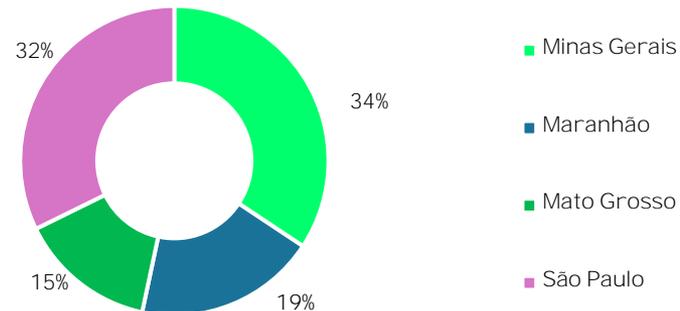
Distribuições de Dividendos



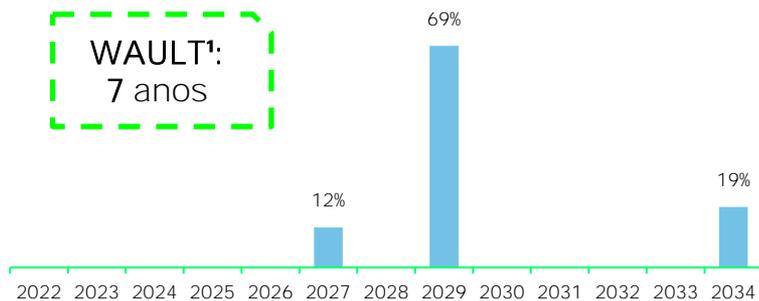
Fotografia do Fundo



Localização



Vencimento dos contratos



WAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis. Data-base: jun-23

Imóvel	% de Receita	Vencimento	Contrato
Pitágoras Maranhão	19,1%	2029	Atípico
UNIC Cuiabá	14,4%	2029	Atípico
Pitágoras Belo Horizonte	7,7%	2029	Atípico
Pitágoras Betim	26,6%	2029	Atípico
Anhanguera Santo André	12,4%	2027	Atípico
Anhanguera São Bernardo	18,7%	2034*	Atípico
Ânima Consolação	1,1%	2029	Atípico

*Contrato típico a partir de 2027

Alavancagem do Fundo



Alavancagem em níveis controlados e necessidade de caixa confortável para os próximos 2 anos.

Disponibilidades
R\$ 24,49 MM

Saldo devedor atualizado
R\$ 49,39 MM

Relação dívida / PL
14,67%

Cronograma de Amortização Anual



Perspectivas do Fundo

Resultados do 2º Trimestre de 2023:



Liquidez do Fundo (2ºT 2023): R\$ 188 mil/dia

Dividendo Médio (2ºT 2023): R\$ 1,26/cota

DY anualizado (Cota 30/06): 11,84%

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

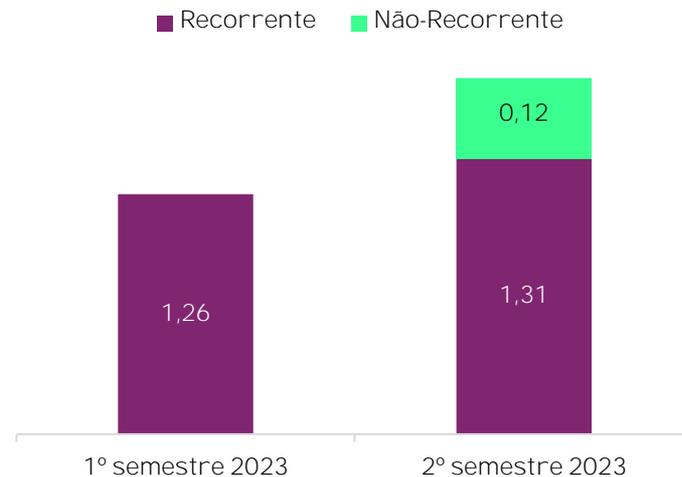


Recebimento da segunda e última parcela da alienação do ativo Ipatinga (até 180 dias após a 1ª parcela de jan/23).



Reajuste dos contratos dos ativos Santo André (Julho) e de São Luís e Cuiabá (Agosto).

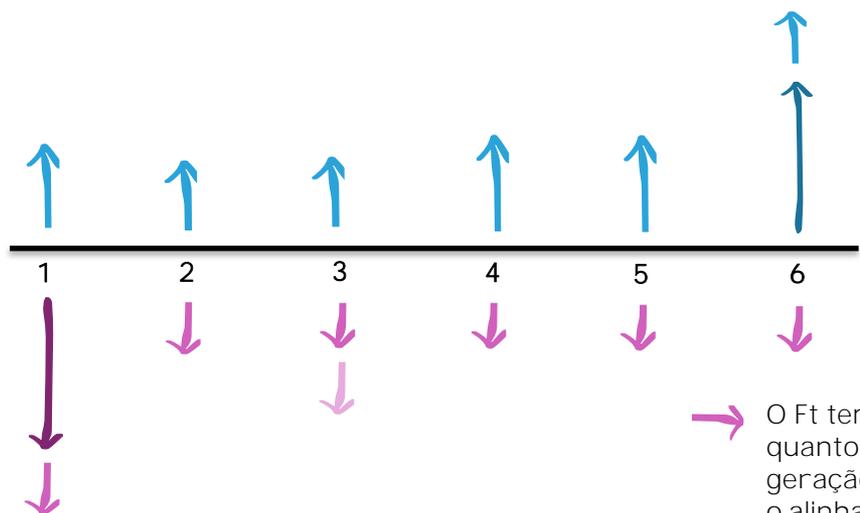
Projeção de resultado mensal (R\$/cota)¹



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

Consulta Formal Matéria i – Taxa de Sucesso



O F_t , fluxo de entradas e saídas, considera as seguintes premissas:

-  preço de aquisição, com todos os custos envolvidos para adquirir o imóvel (ITBI, custos de diligência, por exemplo);
-  todos os aluguéis recebidos no período;
-  eventuais despesas de vacância, tais como IPTU, condomínio e segurança;
-  eventuais investimentos que ocorreram no imóvel no período;
-  valor de venda do ativo.

→ O F_t tem a lógica da TIR, portanto, a taxa considera como sucesso apenas o quanto a TIR da operação excedeu o seu *benchmark* no período. Esse é a geração de valor para o cotista no longo prazo e o que a gestão busca com o alinhamento de interesses.

Taxa de Sucesso

$$TS = 20\% * \sum \left[\frac{F_t}{(1 + i_{Td})} \right]$$

Fluxo financeiro que excede o benchmark

Se Fluxo Financeiro > 0
É aplicada a Taxa de Sucesso

Taxa de Desconto

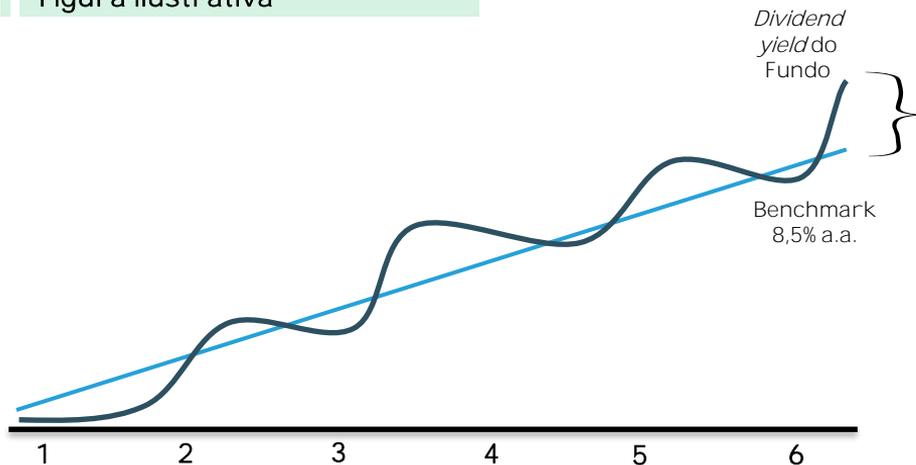
$$i_{Td} = (1 + \mu DY IMA_B) * (1 + IPCAa) - 1$$

Se Fluxo Financeiro ≤ 0
Não é aplicada a Taxa de Sucesso

Consulta Formal Matéria ii – Taxa de Performance

A Taxa de Performance será de 20% da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo do que exceder 8,50% ao ano (“Benchmark”), atualizado pelo IPCA.

Figura Ilustrativa



A gestora faz jus à taxa de performance apenas quando a distribuição de rendimentos estiver acima de um retorno acumulado de IPCA + 8,5% a.a., ponderado para cada emissão, desde o início do fundo (Cota Base R\$ 187,47).

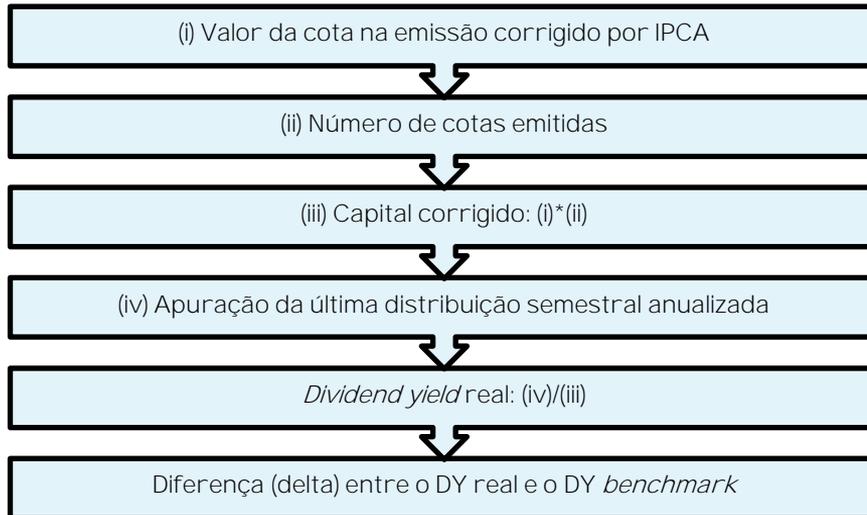
Sobre o *dividend yield*

O *dividend yield* ponderado do Fundo até o fechamento do 1S2023 é de cerca de 8,1% a.a., portanto, o Fundo não parte “na largada” acima do *benchmark* e há um comprometimento da gestora para buscar melhores resultados para o Fundo no longo prazo, acima de um *benchmark* que é agressivo e maior em comparação a fundos pares no mercado.

Consulta Formal Matéria ii – Taxa de Performance

A cota base considerada para a apuração é ponderada ao seu valor de integralização em cada emissão. Dessa forma, é possível considerar o *dividend yield* dos diferentes períodos de emissão de cotas do Fundo e obter um valor que possa traduzir toda a linha do tempo do Fundo.

Exemplo de apuração histórica



Taxa de Performance

$$TP = CB \times [20\% * (DY - 8,5\%)]$$

- CB = cota base correspondente à ponderação do valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA, até o último dia do período de apuração anterior. Para fins de esclarecimentos, o valor ponderado da cota base a ser considerado, com data-base em 30 junho 2023, é equivalente a R\$ 187,47 (cento e oitenta e sete reais e quarente e sete centavos).
- DY = *Dividend Yield* apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.

Por que a Taxa de Sucesso/Performance é importante?



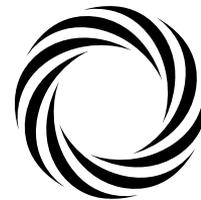
Longo prazo e bom desempenho

Para que um fundo de longo prazo tenha um bom desempenho, é **imprescindível que haja alinhamento de interesse entre cotista e a gestora**. A gestão sempre deve buscar o melhor retorno possível para seu cotista e entende que a taxa faz sentido para o momento e o histórico do fundo. É importante considerar que o RBED tem uma das menores taxas de mercado. Os pares comparáveis de renda urbana de gestão ativa têm média de taxa de 0,875% a.a. O RBED tem taxa de 0,7% a.a. Destes pares, a maioria tem taxa de performance atrelada a algum indicador.

Buscamos alinhamento de interesses com o giro de portfólio e com a rentabilização imobiliária que gera valor ao fundo. **A gestão só ganha quando o cotista ganha.**

Histórico de atuação

Quando a Rio Bravo passou a atuar na gestão ativa do fundo em 2019, promoveu uma total transformação da natureza do fundo: no lugar de dois terrenos vazios e sem perspectiva de longo prazo, realizou a permuta de imóveis e construiu um portfólio diversificado, com resultado consistente, de bons ativos e preparado para o longo prazo. Mesmo com uma taxa abaixo da média, mostramos resultados frente ao desafio antes de pensar em realizar qualquer alteração nessa remuneração.



Sobre a votação

O voto pode ser realizado Via Plataforma ou Via Administradora (carta resposta).

Os votos manifestados desde a data de convocação da Consulta Formal serão mantidos. Caso o cotista já tenha realizado o voto e queira alterar sua manifestação, a retificação do voto é possível via carta resposta. Será considerado válido o último voto recebido pela Administradora.

Os cotistas com posição em bolsa deverão receber o **link de votação diretamente por e-mail**, pelo remetente riobravo@comunicacaoriobravo.com.br. Não esqueça de checar também o SPAM ou lixo eletrônico.

Para os cotistas com posição escritural, ou seja, sem um agente de custódia/corretora, basta **preencher a carta resposta anexa à Carta Consulta conforme instruções na primeira página**.

PRAZO PARA
RECEBIMENTO DOS
VOTOS

16h de
31/07/23

PUBLICAÇÃO DAS
DELIBERAÇÕES

31/07/23*

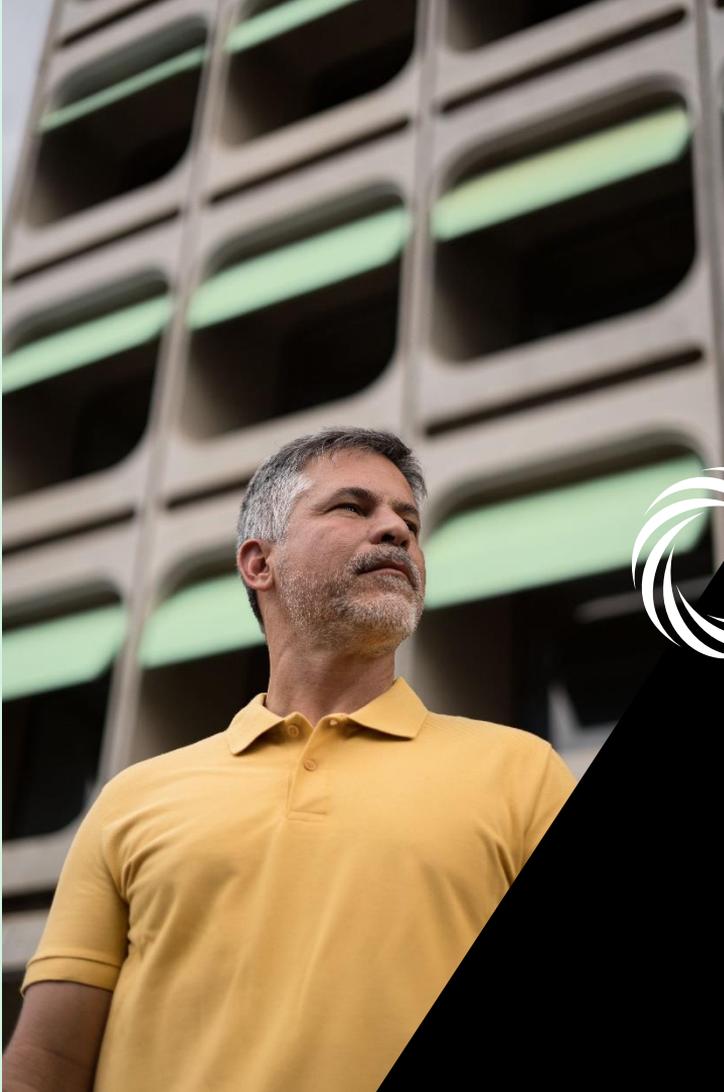
*Após o fechamento do mercado.

ATENÇÃO: em caso de dúvida, não hesite em contatar o RI pelos canais

ri@riobravo.com.br

11 3509-6500

Atendimento digital: [clique aqui](#)



riobravo.com.br



Perguntas e
+ Respostas

Seu
investimento
tem poder.



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

RI: +55 11 3509 6500 | ri@riobravo.com.br

Recepção: +55 11 3509 6600

