

Webcast Resultados 3T22

FII Rio Bravo
Renda Residencial

RBRS11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

outubro22

.3 Tese de Investimento

.4 Portfólio do Fundo

.7 Performance no Trimestre

.12 Dados do Setor Residencial

.13 Perspectivas do Fundo



Agenda

Tese de Investimento



Localizações privilegiadas em São Paulo

Regiões de alta e diversificada demanda, próximo a faculdades, transporte público, centros corporativos, hospitais e pontos turísticos.



FII Residencial Independente

Sem ligação com incorporadora ou operadora de locação, o que permite a escolha dos melhores projetos/ativos e as melhores operadoras para cada projeto/ativo.

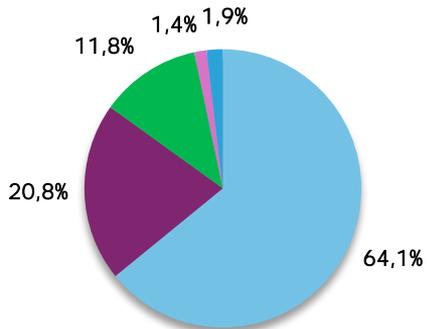


Flexibilidade e operação profissional

O Fundo pode realizar **locações de curta e longa duração**, conforme análise de demanda, com os apartamentos do Fundo já mobiliados e prontos para locação.

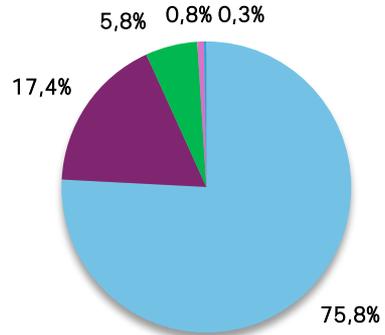
Portfólio do Fundo

Área Privativa Total: 12.793 m²



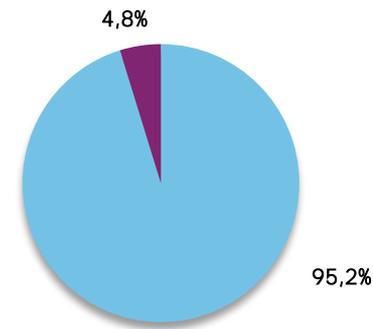
■ Studio ■ 1 Dormitório ■ 2 Dormitórios ■ Garden ■ Loja

Total de Unidades: 397



■ Studio ■ 1 Dormitório ■ 2 Dormitórios ■ Garden ■ Loja

Proporção de Unidades



■ Residenciais ■ Não Residenciais



Diversificação na operação de locação, visando maior rentabilidade com *mix* entre *long* e *short stay*;



Controle do prédio: mais de 50% das unidades para ter o poder de decisão nas questões de condomínio;

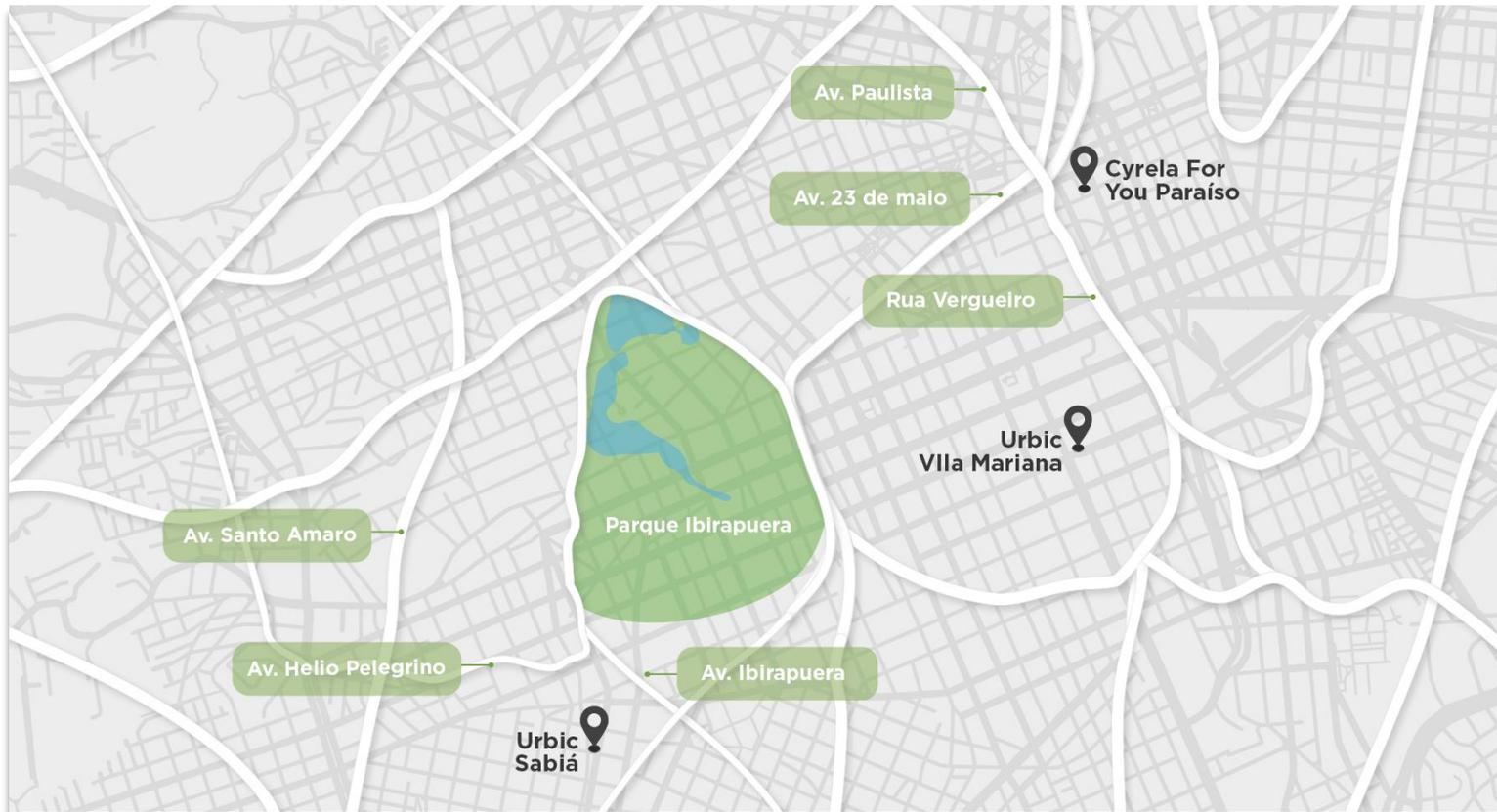


Aquisições a preços competitivos, dando possibilidade para ganho de capital na venda de unidades;



Foco em construir um portfólio diversificado e extremamente bem localizado na cidade de São Paulo;

Portfólio do Fundo



Mapa dos ativos do Fundo, localizados na cidade de São Paulo.

Portfólio do Fundo

URBIC VILA
MARIANA

URBIC SABIÁ

CYRELA FOR YOU
PARAÍSO

Ativo	Nº de Unidades	Aquisição/m ² (com fit-out) ¹	Aquisição/m ² (sem fit-out) ²	Valor de mercado/m ² (³)	Pendente de Pagamento ⁴	Status
Urbic Vila Mariana	56	R\$ 15.904	R\$ 13.904	R\$ 8.000 – R\$ 19.616	-	Em operação
Urbic Sabiá	81+Loja	R\$ 16.731	R\$ 14.731	R\$ 9.812 – R\$ 22.243	R\$ 0,3 MM	Em operação (loja em obras)
Cyrela For You Paraíso	259	-	R\$ 11.437	R\$ 10.607 – R\$ 25.186	R\$ 38,8 MM	Em construção

¹ Valor de aquisição do Urbic Vila Mariana considera o total pago à incorporadora somados aos demais custos envolvidos na aquisição. Os valores do Urbic Sabiá são estimados, considerando parcelas pagas e previsão de parcelas a pagar e custos como cartório e ITBI. Os valores do ativo Cyrela For You Paraíso seguem os preços definidos em Compromisso de Compra e Venda, isto é, não considera correções por INCC e demais custos envolvidos. Urbic Vila Mariana e Urbic Sabiá foram adquiridos com fit-out de R\$ 2.000/m². Cyrela For You Paraíso foi adquirido sem fit-out.

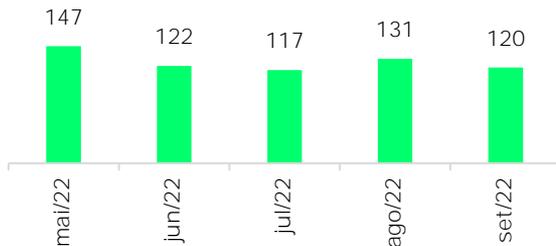
² Valor de mercado de amostra de unidades próximas ao ativo em questão e de mesma tipologia. A amostra engloba empreendimentos lançados a partir de 2019 e que majoritariamente estão em construção. Fonte: Geomóvel

³ Os valores pendentes de pagamento seguem fluxo de parcelas definido em Compromisso de Compra e Venda e consideram premissas de INCC futuro.

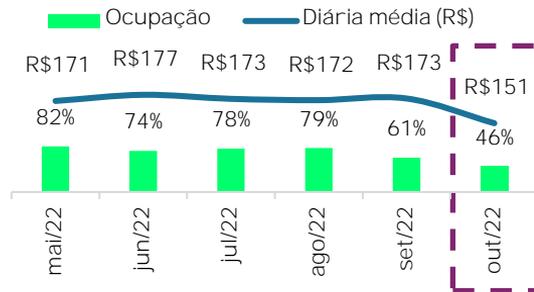
Performance no Trimestre

Urbic Vila Mariana - resultados operacionais

NOI (R\$ mil)

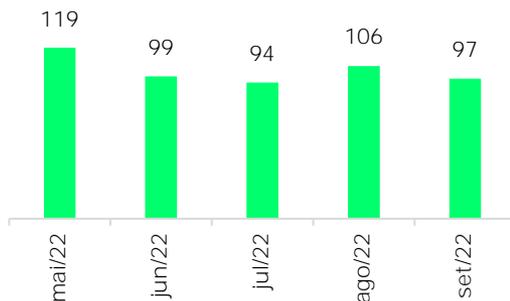


Ocupação (%) e valor de diária média (R\$)

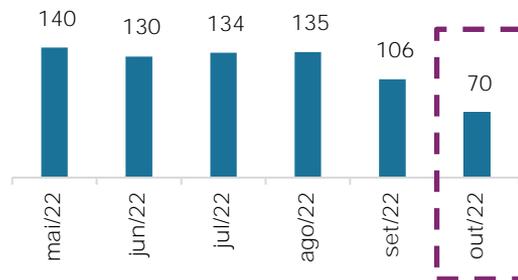


Valores de diária média descontados da taxa de limpeza

NOI (R\$/m²)



RevPar (R\$)



RevPar: produto entre ocupação e diária média

Renda mínima garantida

- + R\$ 2.165 por apartamento;
- + R\$ 121.240 ao todo;
- + Cap de aproximadamente 7,4% a.a.;
- + Valor reajustado por IPCA a cada 12 meses.

Performance no Trimestre

Urbic Sabiá – início da operação



✓ Entrega de **81 apartamentos já mobiliados**;

✓ Locações iniciadas em **agosto/2022**;



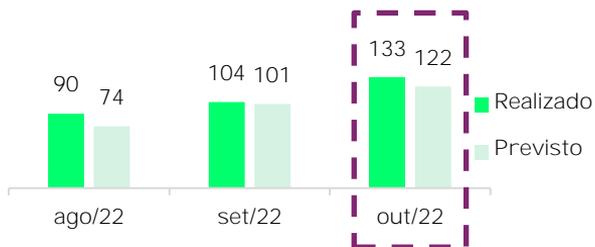
Localização em bairro nobre:

- A 200 metros da Estação Moema;
- Próximo ao Parque Ibirapuera;
- Próximo à Vila Olímpia;
- Alto fluxo de pessoas, com comércio vibrante e boa acessibilidade

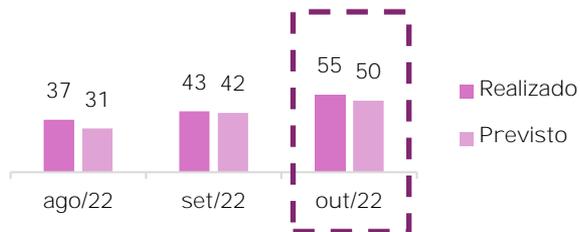
Performance no Trimestre

Urbic Sabiá – início da operação

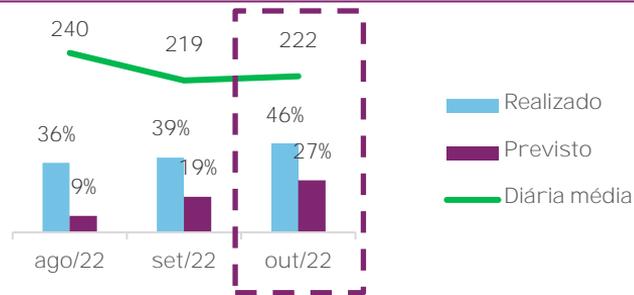
NOI (R\$ mil)



NOI (R\$/m²)



Ocupação (%) e valor de diária média (R\$)



Valores de diária média descontados da taxa de limpeza

RevPar (R\$)



RevPar: produto entre ocupação e diária média

Resultado mínimo

+ R\$ 3.100 por apartamento;

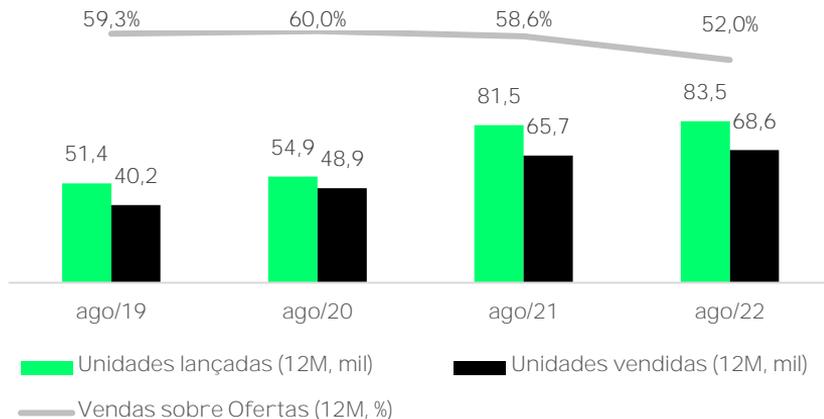
+ R\$ 251.100 no total;

+ Cap de aproximadamente **7% a.a.** (entre o 2º e 13º mês de operação);

+ Redução da taxa da operadora para que o resultado alcance o valor de referência de R\$ 3.100 por apartamento.

Dados do Setor Residencial

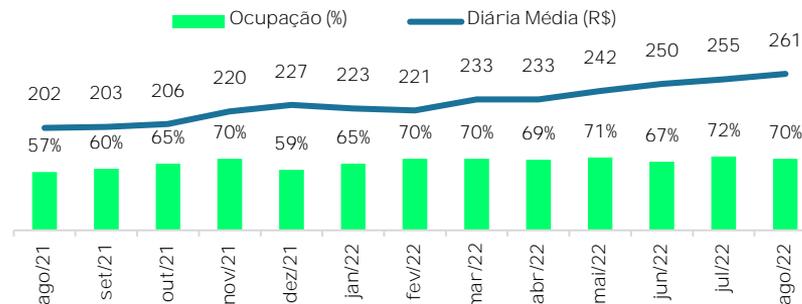
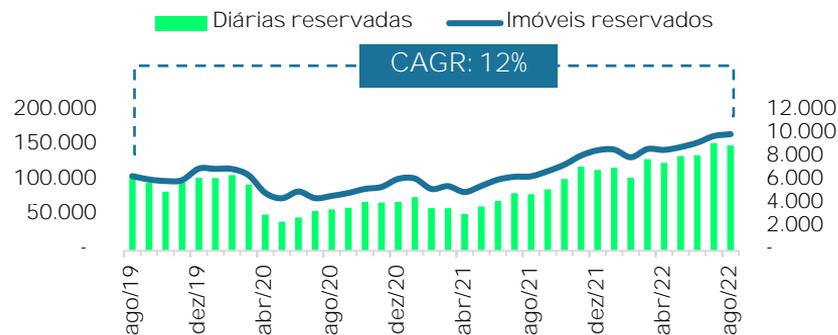
Lançamentos e vendas



- Volume de lançamentos segue em alta no ano, superior ao volume dos anos anteriores
- Volume de vendas superior ao volume dos anos anteriores
- Velocidade de vendas constante ao longo de 2022 mas abaixo da velocidade dos anos anteriores

Fonte: Secovi - SP

Locações residenciais – short stay



Fonte: AirDNA. Taxa de ocupação e diária média (incluindo taxa de limpeza) referem-se à mediana das unidades na cidade de São Paulo.

Performance no Trimestre

Cyrela For You Paraíso – renegociação



Postergação do fluxo de pagamentos a partir de novembro/2022 para o término das obras



Término das obras contratualmente estimado para ocorrer em novembro de 2023



Cronograma físico atual das obras prevê a possibilidade de adiantar o término para agosto de 2023, a depender da velocidade de obras



Aumento de 1,1% no valor total de aquisição (sem considerar correção por INCC)

Mês	Fluxo Original de Pagamentos ¹	Novo Fluxo de Pagamentos ¹
Nov/22	R\$ 1.549.170,00	-
Dez/22	R\$ 1.549.170,00	-
Jan/23	R\$ 1.549.170,00	-
Fev/23	R\$ 1.549.170,00	-
Mar/23	R\$ 1.549.170,00	-
Abr/23	R\$ 1.549.170,00	-
Mai/23	R\$ 1.549.170,00	-
Jun/23	R\$ 6.713.070,00	-
Jul/23	R\$ 1.549.170,00	-
Ago/23	R\$ 1.549.170,00	-
Set/23	R\$ 1.549.170,00	-
Out/23	R\$ 1.549.170,00	-
Nov/23	R\$ 1.549.170,00	R\$ 26.441.749,95
Valor Total no Período	R\$ 25.303.110,00	R\$ 26.441.749,95
Valor Total de Aquisição	R\$ 103.278.000,00	R\$ 104.416.639,95

¹ Valores apresentados não consideram projeção de correção por INCC

Performance no Trimestre

Cyrela For You Paraíso – obras



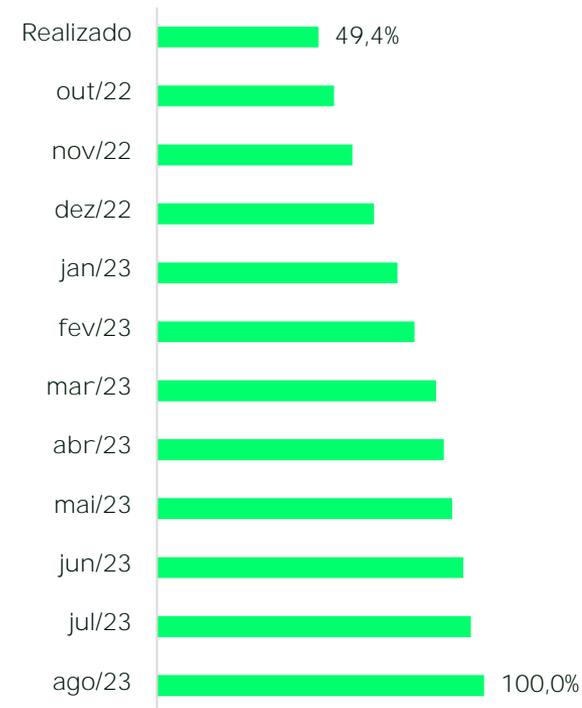
Acesso pela Rua Correia Dias



Unidade studio em obras



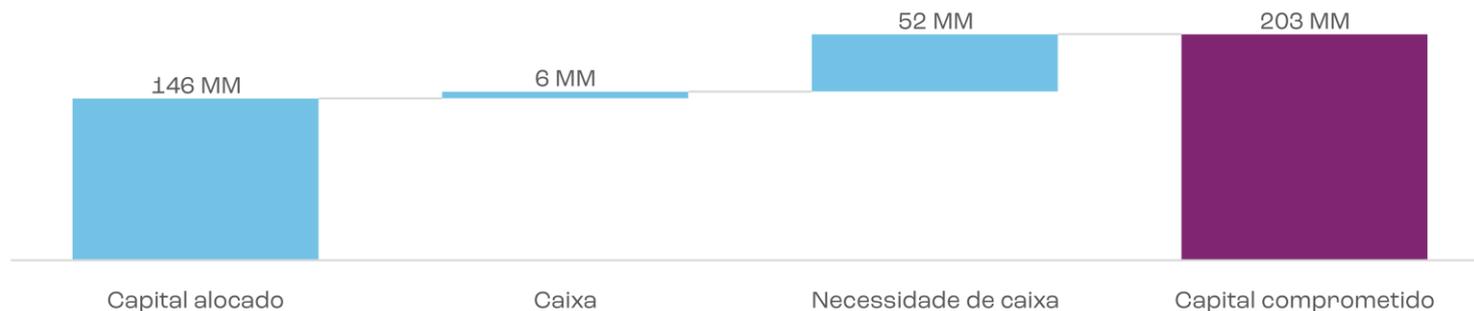
Curva de obras



Perspectivas do Fundo

Caixa do Fundo

- Última chamada de capital da 3ª Emissão de Cotas foi realizada em agosto/2022



- Capital alocado:** valor total pago nos empreendimentos Urbic Vila Mariana, Urbic Sabiá e Cyrela For You Paraíso entre novembro de 2020 e setembro de 2022.
- Caixa:** fechamento de setembro de 2022
- Necessidade de caixa:** a partir da entrega das obras do Cyrela For You Paraíso. Considera premissas de INCC e inclui estimativas de custos de aquisição e compra de Fit-out para o Cyrela For You Paraíso



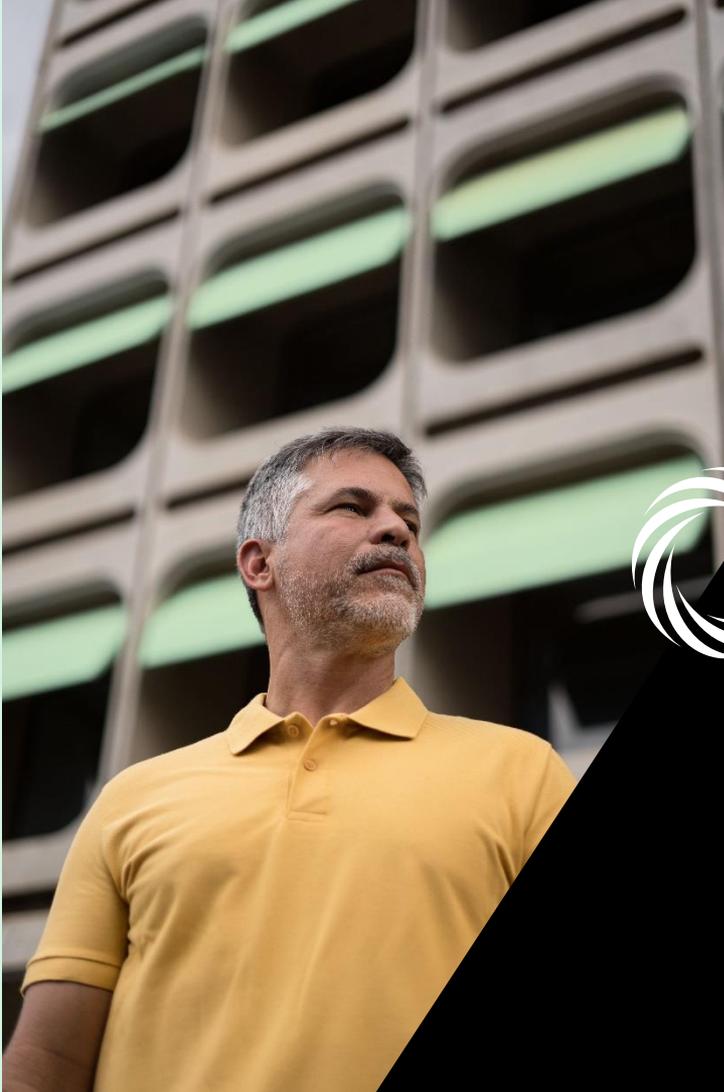
- Venda da participação nos ativos do Fundo,
- Realização de nova emissão de cotas a depender das condições de mercado; ou
- Estruturação de securitização de recebíveis

Perspectivas do Fundo

Possibilidade de venda de ativos

CYRELA FOR YOU PARAÍSO

- A **venda de unidades** do Cyrela For You Paraíso **no mercado de varejo se mostra viável**, e com **potencial de geração de valor para o Fundo**;
- A **qualidade de nossos produtos e a expertise da Rio Bravo** em montar estratégias de alienação viabilizam essa hipótese;
- Desfrutamos de **bom relacionamento com consultorias** renomadas e com **ampla experiência de mercado**, bem como com a operadora, que participará ativamente da estratégia de vendas;
- Nos próximos exercícios, será feita a **estruturação de um ponto de venda físico** e um **apartamento decorado**, com **início das vendas esperado para o janeiro de 2023**;
- A gestão está sempre observando movimentos de mercado e oportunidades que tenham potencial de trazer bons resultados.



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

