

Webcast Resultados 4T22

FII Rio Bravo
Renda Residencial

RBRS11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

janeiro23

.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

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\$ 17.438	R\$ 15.438	R\$ 9.812 – R\$ 22.243	R\$ 0,1 MM	Em operação
Cyrela For You Paraíso	259	-	R\$ 11.437	R\$ 10.607 – R\$ 25.186	R\$ 36,7 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, Rio Bravo.

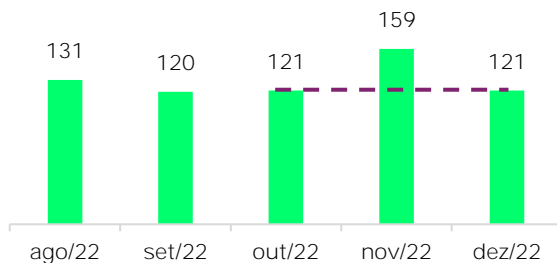
³ Os valores pendentes de pagamento seguem fluxo de parcelas definido em Compromisso de Compra e Venda e consideram premissas de INCC futuro.

Performance no Trimestre

Urbic Vila Mariana - resultados operacionais

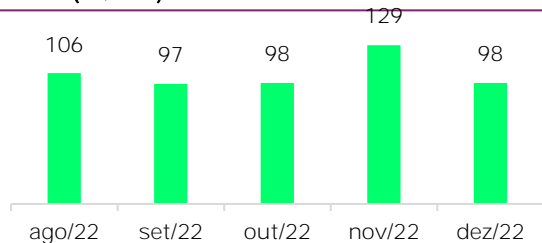
NOI (R\$ mil)

Maior resultado mensal desde o início da operação

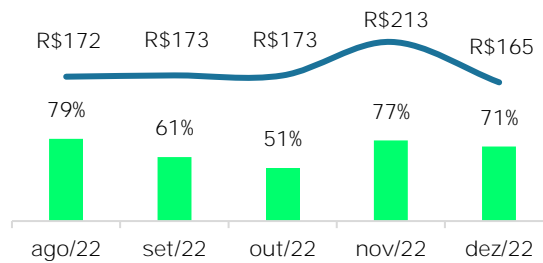


--- Resultado mínimo garantido

NOI (R\$/m²)



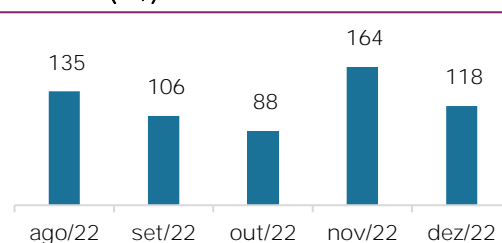
Ocupação (%) e valor de diária média (R\$)



■ Ocupação (%) — Diária média (R\$)

Valores de diária média descontados da taxa de limpeza

RevPar (R\$)



RevPar: produto entre ocupação e diária média

DESTAQUES

- ✚ Início da operação da **360 Suites** em outubro
- ✚ **Novembro**: resultado **32%** acima da média histórica do ativo
- ✚ Cap rate equivalente a **9,7% ao ano**

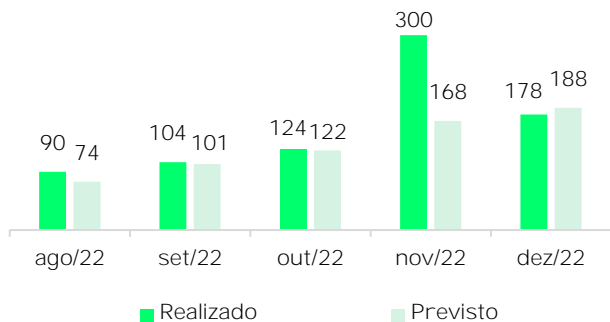
Renda mínima garantida

- ✚ **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.

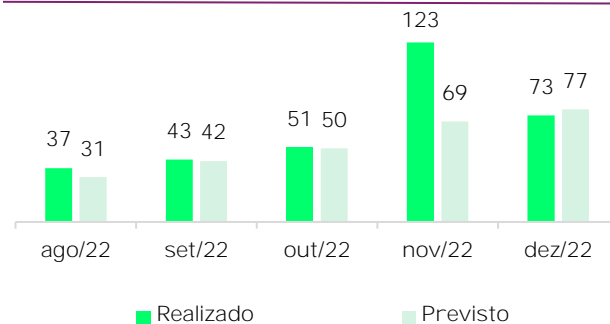
Performance no Trimestre

Urbic Sabiá – resultados operacionais

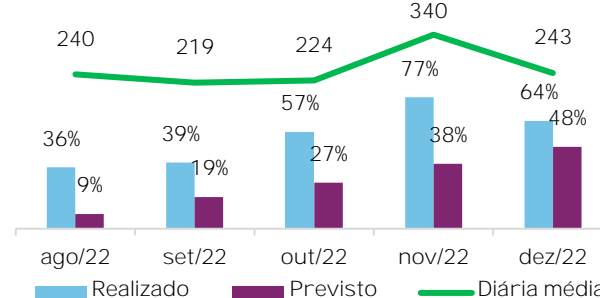
NOI (R\$ mil)



NOI (R\$/m²)

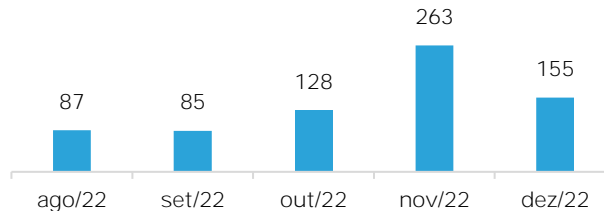


Ocupação (%) e valor de diária média (R\$)



Valores de diária média descontados da taxa de limpeza

RevPar (R\$)



RevPar: produto entre ocupação e diária média

DESTAQUES

- ✚ Início da operação de 100% das unidades pela Charlie
- ✚ **Novembro**: resultado expressivo superior ao dobro do resultado de outubro
- ✚ Cap rate equivalente a 9,2% ao ano

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

Loações residenciais – short stay

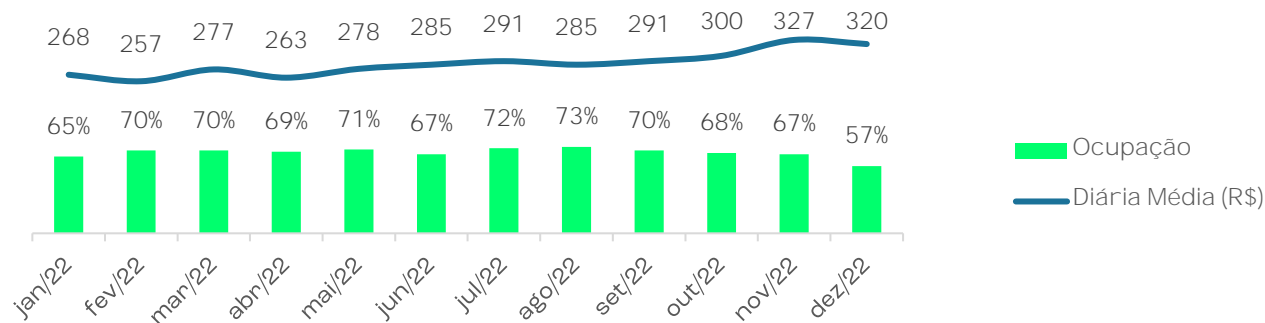


» Alta demanda no mês de novembro e redução em dezembro

■ Diárias reservadas
— Imóveis reservados

» Aumento da diária média em novembro;

» Dezembro com ocupação e diária média reduzidos



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 – obras



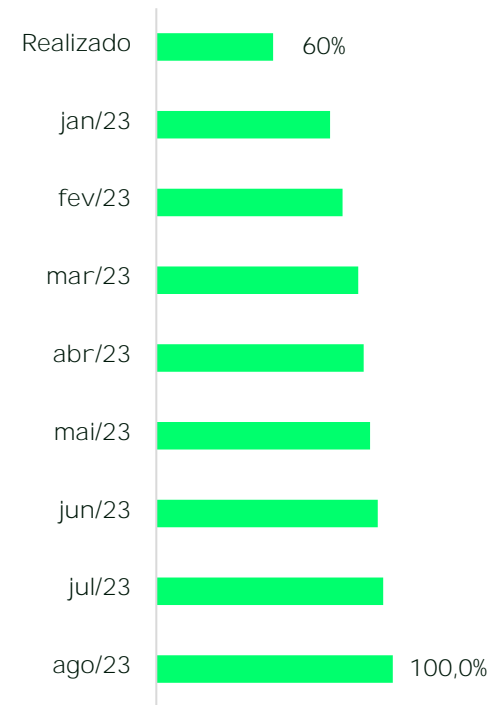
Vista da fachada e área técnica



Unidade studio em obras

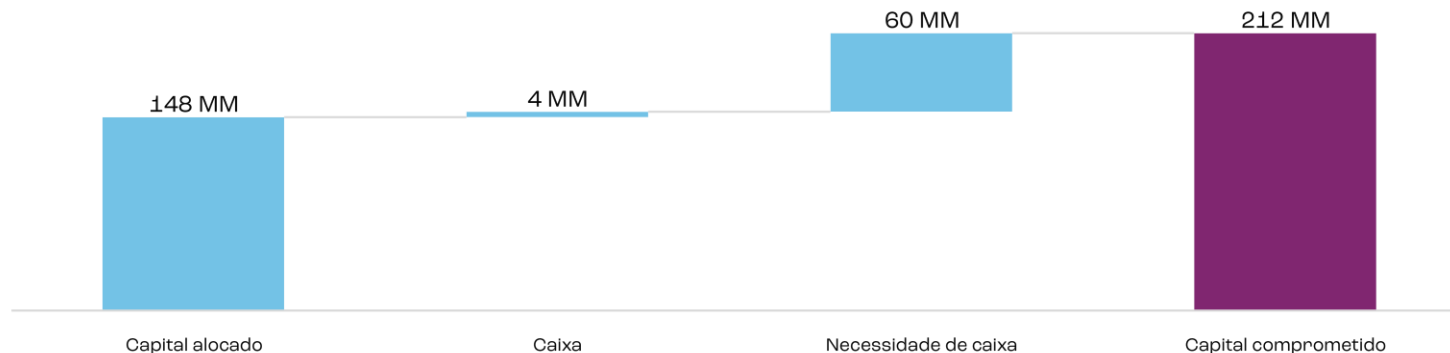


Curva de obras



Perspectivas do Fundo

Caixa do Fundo



- **Capital alocado:** valor total pago nos empreendimentos Urbic Vila Mariana, Urbic Sabiá e Cyrela For You Paraíso entre novembro de 2020 e dezembro de 2022.
- **Caixa:** fechamento de dezembro 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

Perspectivas do Fundo

Venda de Ativos

CYRELA FOR YOU PARAÍSO

- » Estratégia de geração de valor para o Fundo e desalavancagem
- » Preparativos para o início das vendas:
 - » Obras da unidade decorado
 - » Contratação de imobiliária que fará o trabalho ativo das vendas
 - » Contratação de agência de marketing
 - » Alinhamento da estratégia de vendas em conjunto com operadora de locações




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

