

Webcast Resultados 1T 23

RBRS11

FII Rio Bravo
Renda Residencial

abril23

.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	-	Em operação
Cyrela For You Paraíso	259	-	R\$ 11.437	R\$ 10.607 – R\$ 25.186	R\$ 36,3 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.

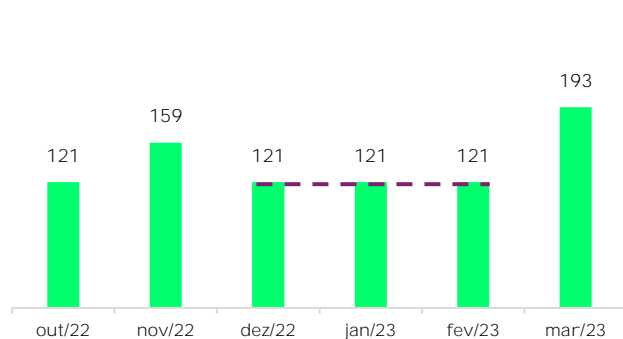
² Valor de mercado de amostra de unidades próximas ao ativo em questão e de mesma tipologia. A amostra engloba empreendimentos lançados a partir de 2019 e que majoritariamente estão em construção. Fonte: Geoimóvel, Rio Bravo.

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

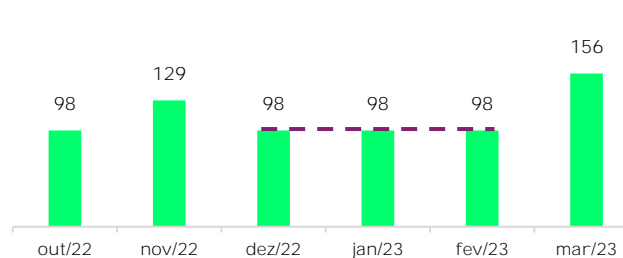
Urbic Vila Mariana - resultados operacionais

NOI (R\$ mil)



--- Resultado mínimo garantido

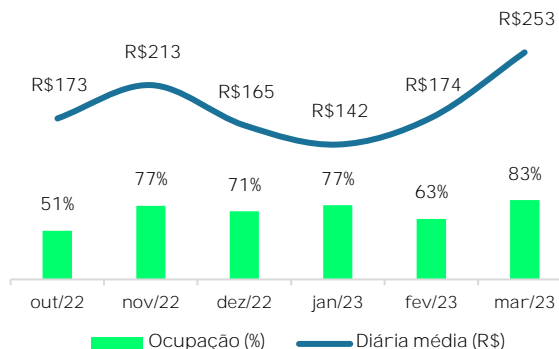
NOI (R\$/m²)



--- Resultado mínimo garantido

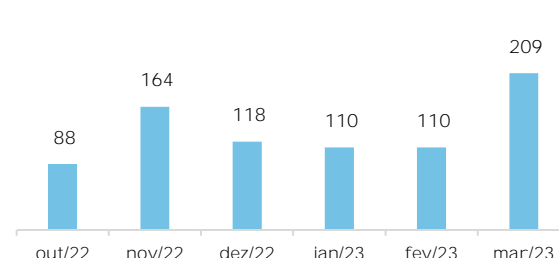
Ocupação (%) e valor de diária média (R\$)

Valores de diária média descontados da taxa de limpeza



■ Ocupação (%) — Diária média (R\$)

RevPar (R\$) (produto entre ocupação e diária média)



DESTAQUES

- ✚ Continuidade da operação da **360 Suítes**
- ✚ **Março de 2023**: melhor resultado mensal desde o início da operação
- ✚ Cap rate equivalente a **11,8% ao ano**

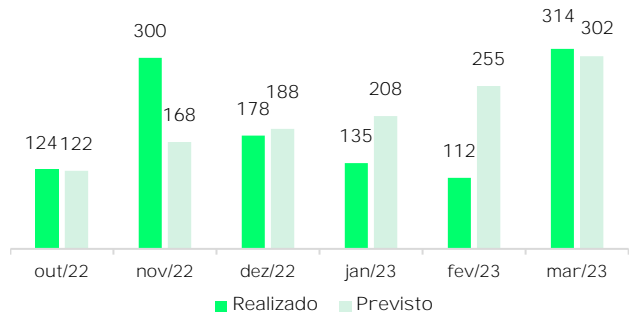
Renda mínima garantida

- ✚ **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.

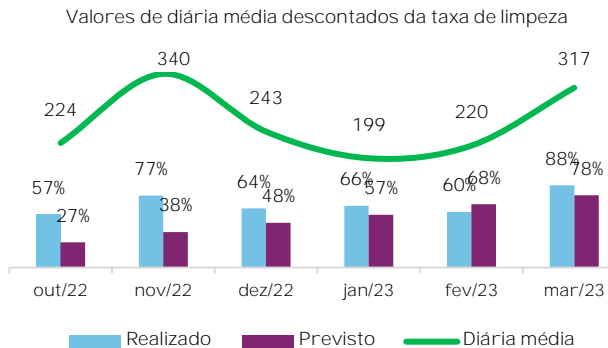
Performance no Trimestre

Urbic Sabiá – resultados operacionais

NOI (R\$ mil)



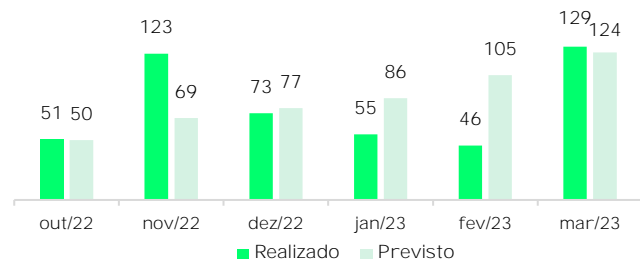
Ocupação (%) e valor de diária média (R\$)



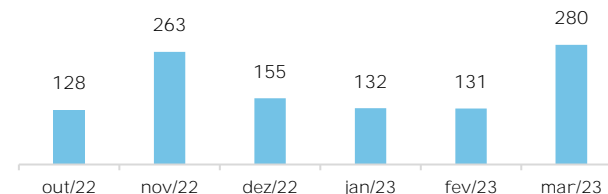
DESTAQUES

- Continuidade das operações das unidades pela Charlie
- Março**: melhor resultado de toda a operação, superior a nov/2022
- Cap rate equivalente a **9,0% ao ano**

NOI (R\$/m²)



RevPar (R\$) (produto entre ocupação e diária média)



Resultado mínimo garantido

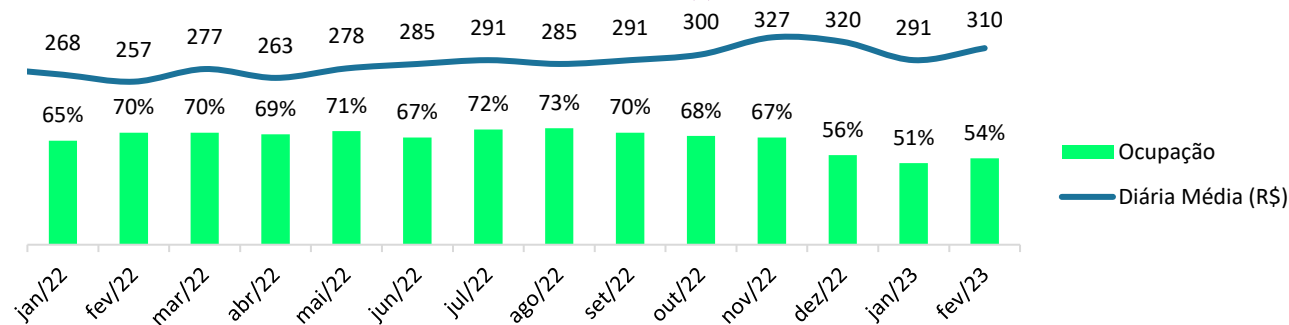
- R\$ 3.100** por apartamento;
- R\$ 251.100** no total;
- Cap de aproximadamente **7% a.a.** (entre o 2º e 13º mês de operação);
- Redução da taxa da operadora para que o resultado alcance o valor de referência de R\$ 3.100 por apartamento.

Dados do Setor Residencial

Loações residenciais – short stay



➤ Alta demanda no mês de março em comparação a janeiro e fevereiro



➤ Aumento da diária média em fevereiro;

➤ Janeiro 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



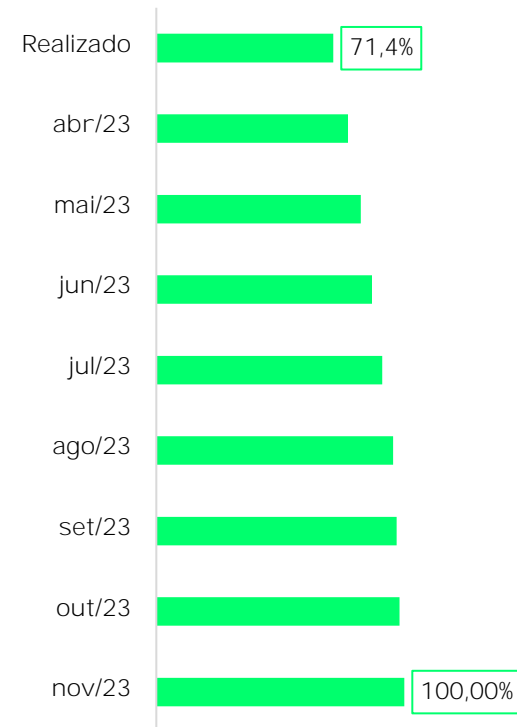
Vista da fachada e área técnica



Unidade studio em obras

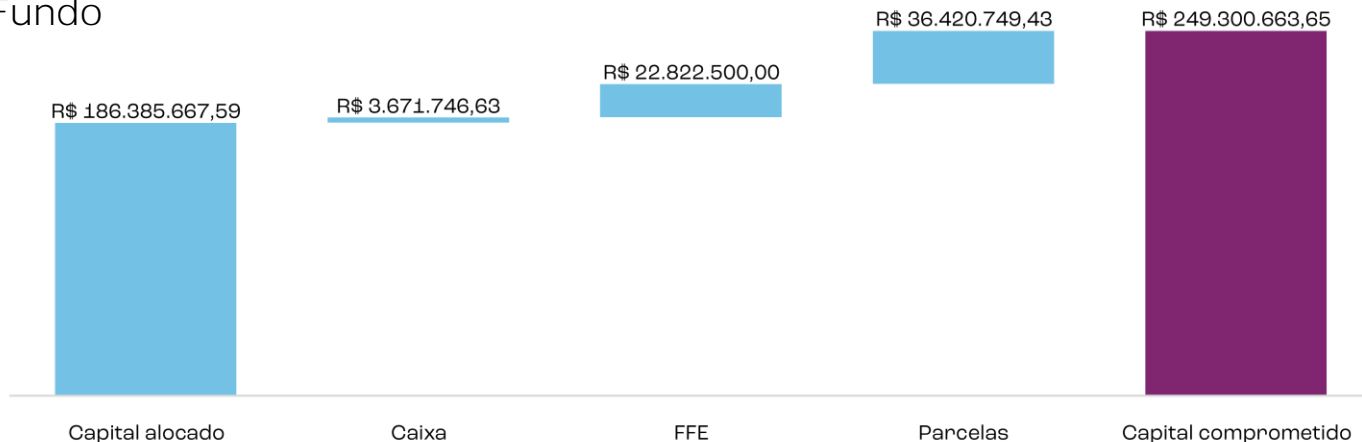


Curva de obras



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 março de 2023.

Caixa: total mantido para as necessidades de liquidez do Fundo em disponibilidades e renda fixa.

FFE (Necessidade de caixa): a partir da entrega das obras do Cyrela For You Paraíso. Considera premissas de INCC e inclui estimativas de compra de *Fit-out* para o Cyrela For You Paraíso

Parcelas a pagar (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 do Cyrela For You Paraíso.



Referência: Março/2023



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

