

# Webcast Resultados 2T 23

RBR11

FII Rio Bravo  
Renda Residencial

2T23

.3 Tese de Investimento

.4 Portfólio do Fundo

.5 Performance no Trimestre

.7 Dados do Setor Residencial

.9 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 <sup>2</sup> (com fit-out) <sup>1</sup>	Aquisição/m <sup>2</sup> (sem fit-out) <sup>2</sup>	Valor de mercado/m <sup>2</sup> (³)	Pendente de Pagamento <sup>4</sup>	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	255	-	R\$ 11.437	R\$ 10.607 – R\$ 25.186	R\$ 33,8 milhões	Em construção

<sup>1</sup> 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/m<sup>2</sup>. Cyrela For You Paraíso foi adquirido sem fit-out.

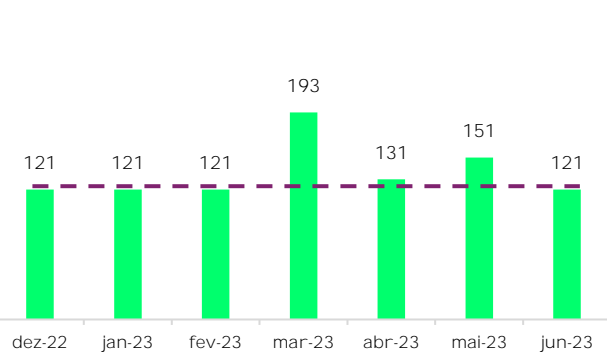
<sup>2</sup> Valor de mercado de amostra de unidades próximas ao ativo em questão e de mesma tipologia. A amostra engloba empreendimentos lançados a partir de 2019 e que majoritariamente estão em construção. Fonte: Geomóvel, Rio Bravo.

<sup>3</sup> 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

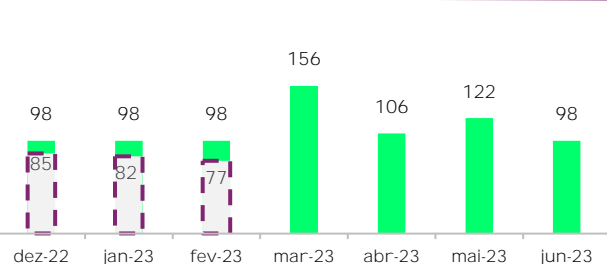
## Urbic Vila Mariana - resultados operacionais

NOI (R\$ mil)



--- Resultado mínimo garantido

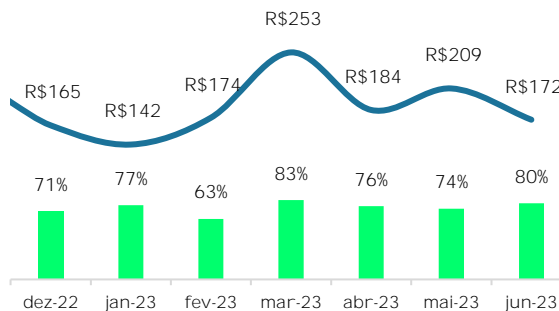
NOI (R\$/m²)



--- NOI Efetivo

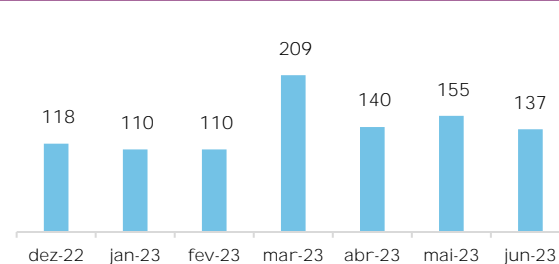
Ocupação (%) e valor de diária média (R\$)

Valores de diária média descontados da taxa de limpeza



■ Ocupação — Diária média

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



### DESTAQUES

- ✚ Continuidade da operação da **360 Suítes**
- ✚ NOI do 2T 2023 inferior ao 1T do ano, devido à alta quantidade de feriados no período
- ✚ Cap rate equivalente a **8,2% ao ano** no segundo trimestre

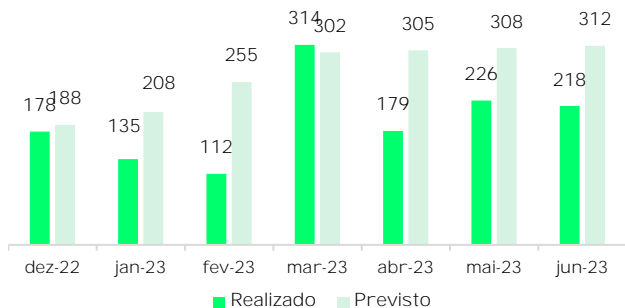
### Renda mínima garantida

- ✚ **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.

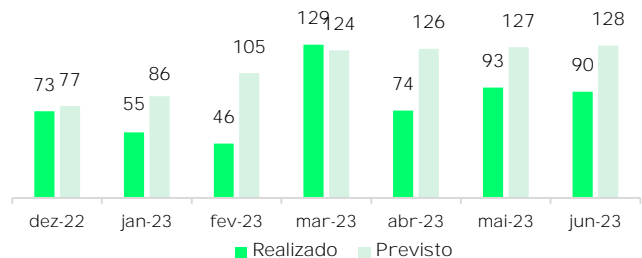
# Performance no Trimestre

## Urbic Sabiá – resultados operacionais

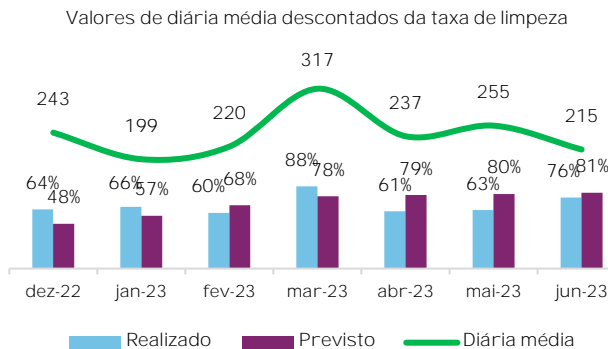
NOI (R\$ mil)



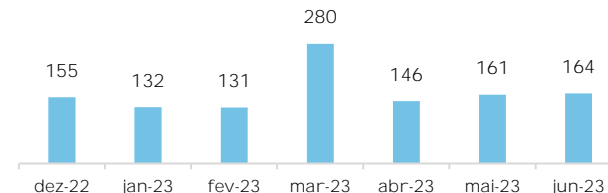
NOI (R\$/m²)



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



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



### DESTAQUES

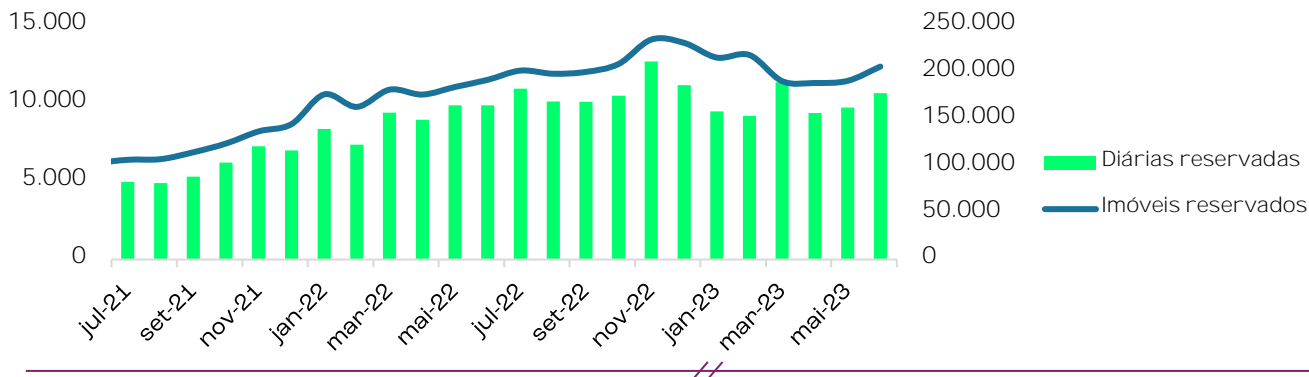
- Continuidade das operações das unidades pela Charlie
- NOI do 2T de 2023 **11,1% superior** ao do 1T deste ano
- Apesar do crescimento do NOI no 2T, o resultado operacional foi impactado pela alta quantidade de feriados no período

### Resultado mínimo garantido

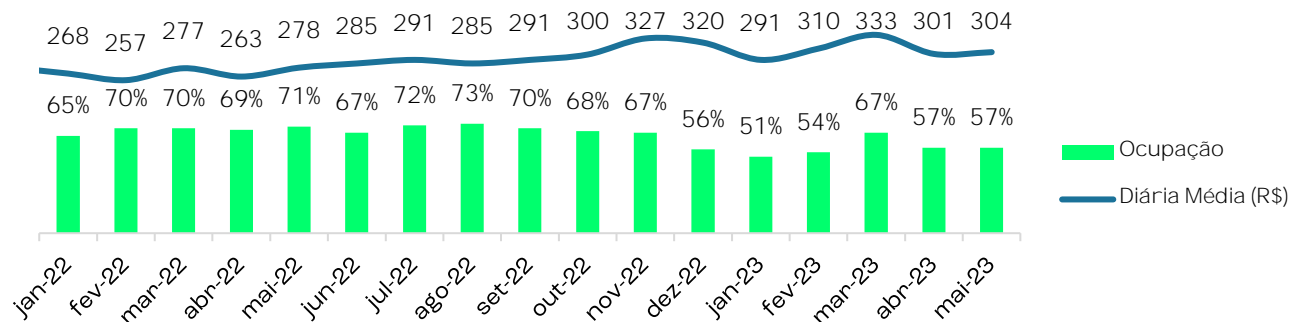
- R\$ 3.100** por apartamento;
- R\$ 251.100** no total;
- Cap de aproximadamente **7% a.a.** (entre o 2º e 13º mês de operação);
- Redução da taxa da operadora para que o resultado alcance o valor de referência de R\$ 3.100 por apartamento.

# Dados do Setor Residencial

## Loações residenciais – short stay



- Alta demanda no mês de março em comparação a janeiro e fevereiro;
- Aumento da demanda em junho, em comparação a abril e maio.



- Aumento da diária média em março;
- Diminuição da ocupação e dos valores médios de diária em abril e maio.

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



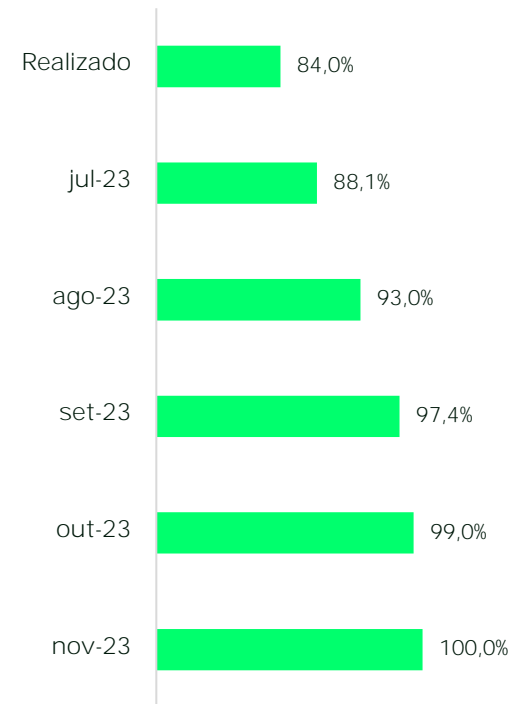
Vista da fachada e área técnica



Unidade studio em obras



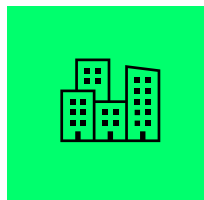
### Curva de obras





# Perspectivas do Fundo

Venda de Ativos



Estratégia de geração de valor para o Fundo e desalavancagem

CYRELA FOR YOU PARAÍSO

## Andamento do processo de vendas

Unidades vendidas	7 unidades
Capital levantado	R\$ 4,12 milhões (jun-23)
Propostas ativas	12 em andamento
	4 em negociação avançada



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](mailto:ri@riobravo.com.br)

Recepção: +55 11 3509 6600

