

# Webcast Resultados 4T22

FII Rio Bravo  
Renda Varejo

RBVA11

[riobravo.com.br](https://riobravo.com.br)



# RIO BRAVO

janeiro23

.3

Tese de Investimento  
e Histórico

.5

Acontecimentos  
no Trimestre

.9

Venda de Ativos  
e Estratégia

.10

Caixa e  
Alavancagem

.11

*Cases*  
de varejo

.13

Próximos  
Passos



Agenda

# Tese de Investimento



## Primeiro FII com foco no varejo de rua

Construção pioneira de um portfólio voltado para o varejo de rua, com a visão estratégica da Rio Bravo da vocação da maior parte do portfólio para uso varejista.



## Portfólio *core* para o varejo

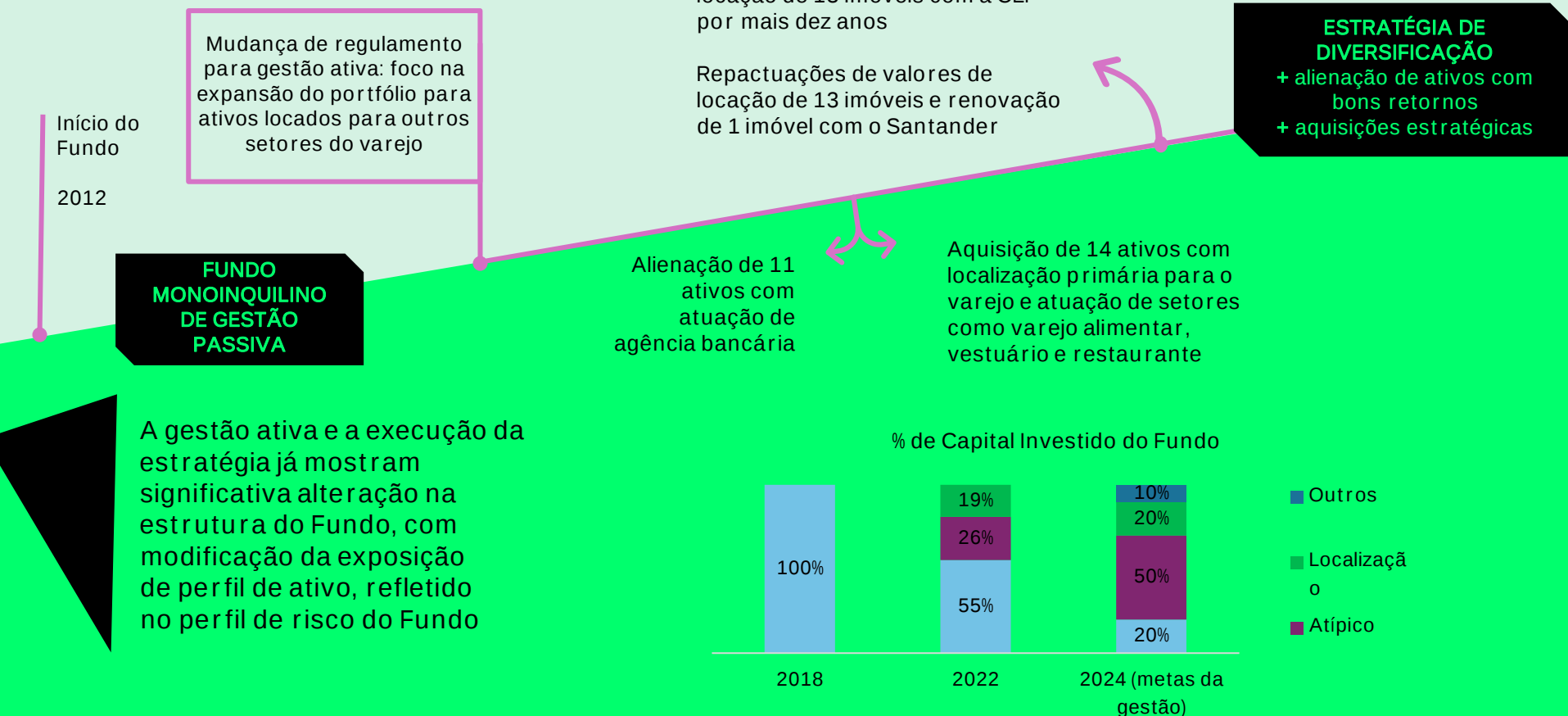
Foco em ativos bem localizados e com vocação para varejo, nas principais cidades do Brasil, onde o varejo seja predominante e traga segurança e resiliência de renda.



## Foco nos locatários e contratos

Capacidade de atrair bons inquilinos com ótimo risco de crédito e contratos com potencial de geração de receita de locação sustentável no longo prazo.

# Histórico do Fundo



# Principais acontecimentos no trimestre



Alienação do Imóvel Ferraz de Vasconcelos/SP



Conclusão das negociações com a Caixa e renovação de 100% dos contratos



Conclusão da repactuação de valores de locação com o Santander, com queda média de apenas 11,7% nos aluguéis



Renovação imóvel Volta Redonda/RJ



Resultado  
médio mensal  
2S22  
**R\$ 1,07/cota**



Conclusão da  
venda de mais um  
imóvel, totalizando  
**11 ativos  
vendidos**

# Operações com Caixa e Santander

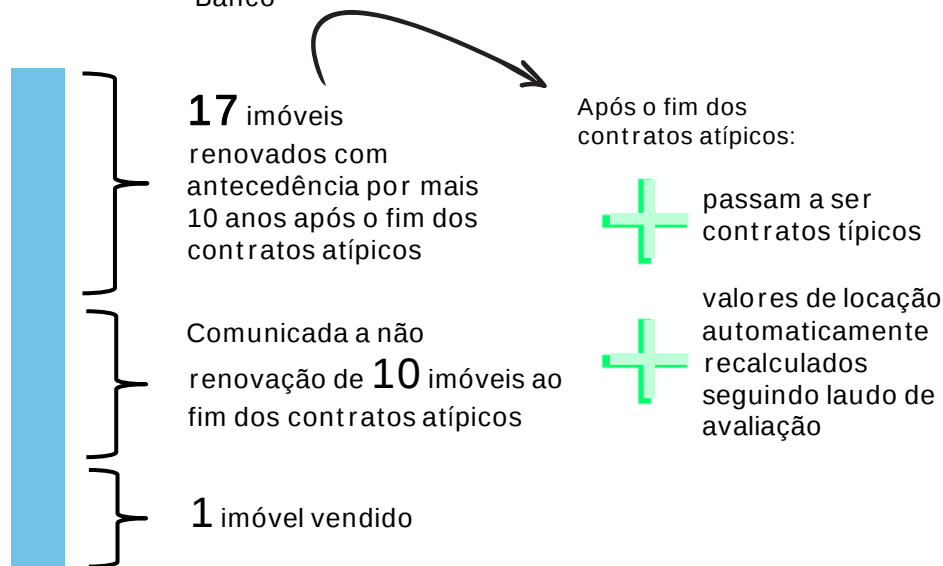
## Caixa Econômica Federal

▶ O Fundo concluiu em novembro de 2022 a renovação por mais 10 anos de contrato com a locatária para 13 imóveis, que passam a vencer em novembro de 2032

- ✓ Renovação contratual de 13 imóveis, que representam cerca de 14,4% da receita contratada
- ✓ Contratação por mais 10 anos de um fluxo de caixa estável com inquilino de bom risco de crédito
- ✓ Novo cronograma de vencimentos confortável, com +64% da receita contratada vencendo em 2032 ou depois
- ✓ Manutenção do locatário em 100% dos imóveis negociados

## Santander

▶ Em dezembro de 2022, o RBVA também concluiu a repactuação por mais 10 anos de contrato com a locatária para 13 imóveis, que passam a vencer em novembro de 2032, e a renovação contratual do imóvel em Volta Redonda, que ficaria vago como definido no Acordo com o Banco



# Operações com Caixa e Santander

| Locatária | Imóvel                  | Localização       | Reajuste no valor de locação |
|-----------|-------------------------|-------------------|------------------------------|
| Santander | São Mateus              | São Paulo/SP      | -16,9%                       |
| Santander | Recife                  | Recife/PE         | -35,0%                       |
| Santander | Cons. Rodrigues Alves   | São Paulo/SP      | -6,2%                        |
| Santander | Liberdade               | São Paulo/SP      | 1,8%                         |
| Santander | Avenidas                | São Paulo/SP      | 8,0%                         |
| Santander | Santo André             | Santo André/SP    | -21,9%                       |
| Santander | Santos                  | Santos/SP         | -13,8%                       |
| Santander | São Gonçalo - Alcântara | São Gonçalo/RJ    | 2,8%                         |
| Santander | São Gonçalo - Centro    | São Gonçalo/RJ    | -34,1%                       |
| Santander | Candelária              | Rio de Janeiro/RJ | -35,0%                       |
| Santander | Ouvidor                 | Rio de Janeiro/RJ | 5,4%                         |
| Santander | Belo Horizonte          | Belo Horizonte/MG | -19,8%                       |
| Santander | Tiradentes              | Belo Horizonte/MG | -22,0%                       |
| Santander | Volta Redonda           | Volta Redonda/RJ  | -43,5%                       |
| Caixa     | Barra Funda             | São Paulo/SP      | -27,5%                       |
| Caixa     | Senador Queiroz         | São Paulo/SP      | -26,4%                       |

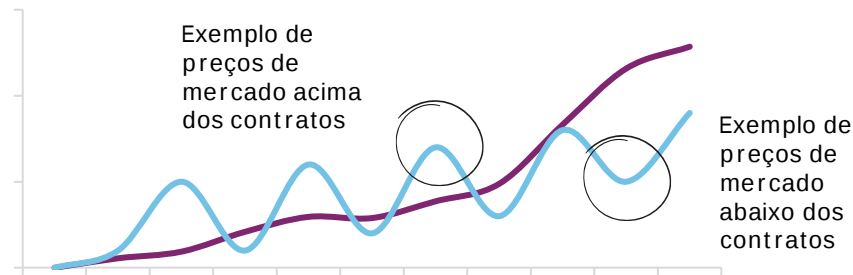
Conforme analisado pela gestão do Fundo, considerando o histórico da operação e a progressão do IGP-M nesta janela dos últimos 10 anos, em média os preços praticados nos contratos do Fundo estavam acima dos praticados pelo mercado.



As repactuações e renovações com Caixa e Santander terão um impacto negativo de apenas **R\$ 0,0237/cota** na receita mensal contratada do Fundo

## Exemplo hipotético de evolução de preços

— contrato com reajuste pela inflação — contratos a preço de mercado



Este exemplo é ilustrativo para fins didáticos e não reflete valores reais de qualquer operação imobiliária do Fundo

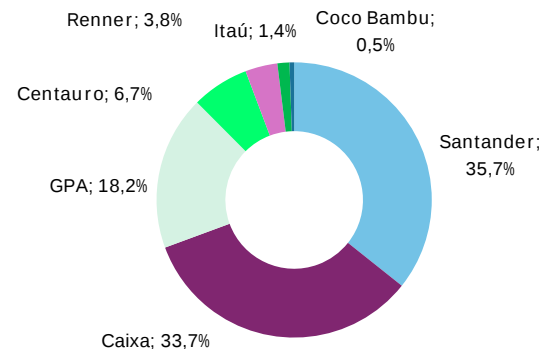
# O Fundo após as operações com Caixa e Santander

- ✓ **Velocidade de cruzeiro:** redução de incertezas
- ✓ **Alongamento do cronograma de vencimentos:** quase 70% de sua receita vencendo em 2030 vs. 47% até então
- ✓ **Menor exposição ao setor bancário:** Santander e Caixa passam a compor cerca de 52% do capital investido vs. 58% até então
- ✓ **Vacância controlada:** vacância de apenas 5,1% em um portfólio de 78 imóveis

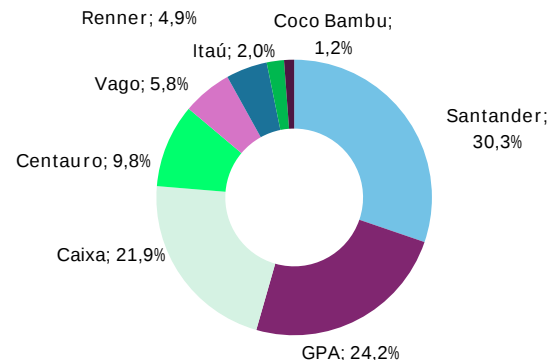
Vencimento dos contratos (% da receita contratada)



% de Receita por Locatário

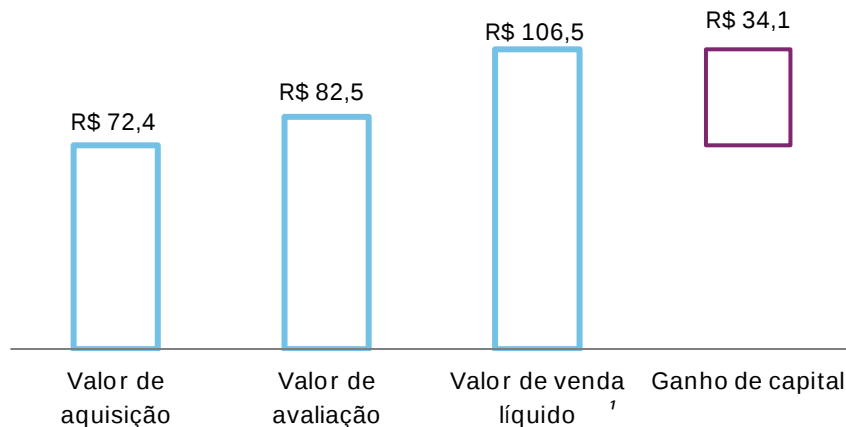


% de Investimento por Locatário

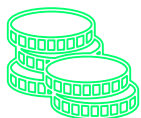
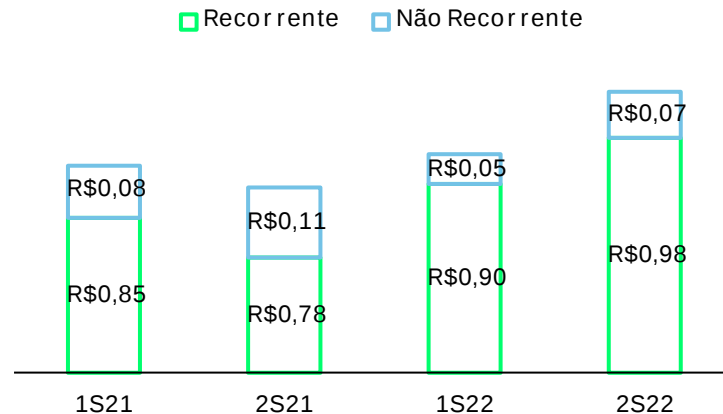


# Resultado da venda de ativos

Alienações totais do Fundo  
(em R\$ milhões)



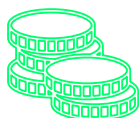
Rendimento médio mensal (R\$/cota)



**R\$ 106,5 mi<sup>1</sup>**

**11 Alienações**

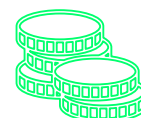
Foi o valor gerado para o Fundo através das alienações.



**R\$ 24,0 mi**

**R\$ 2,07 por cota**

Foi o valor total das alienações acima do valor patrimonial.



**R\$ 34,1 mi**

**R\$ 2,94 por cota**

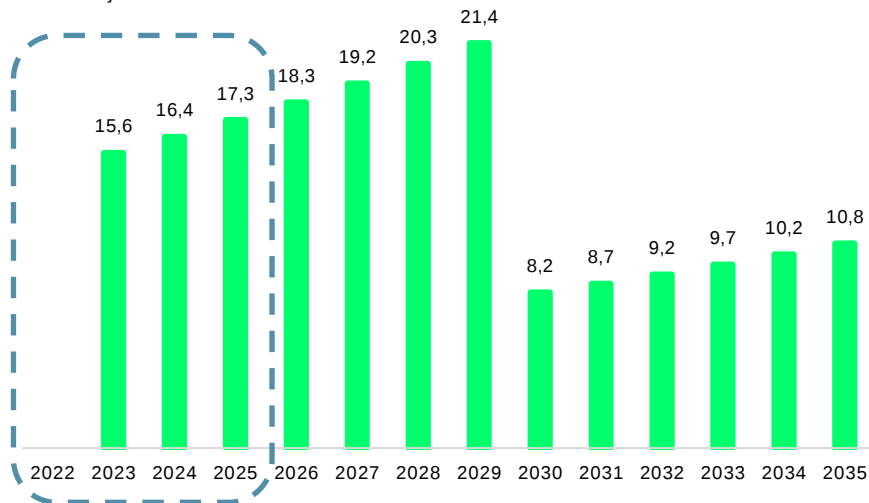
Foi o ganho de capital gerado para o Fundo através das alienações já concluídas.

<sup>1</sup> Valor líquido: considera corretagem imobiliária

# Caixa e Alavancagem

## Cronograma de Amortização Anual

Caixa suficiente para cobrir as amortizações até 1º semestre de 2025



Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.

|                                                |                                                            |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Quantidade de Operações Alavancadas</b>     | 1 (uma) – Ativo Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos   |
| <b>Tipo de Alavancagem</b>                     | CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries |
| <b>Prazo para o Pagamento</b>                  | Série 1 (9 anos)<br>Série 2 (15 anos)                      |
| <b>Remuneração</b>                             | Série 1 - IPCA + 5,30% a.a.<br>Série 2 - IPCA + 5,60% a.a. |
| <b>Periodicidade do Pagamento</b>              | Mensal                                                     |
| <b>Saldo Devedor Atualizado</b>                | R\$ 185,25 milhões                                         |
| <b>Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido</b> | 15,49%                                                     |
| <b>Disponibilidades + FII's</b>                | R\$ 39,1 milhões                                           |

Cronograma de amortização com previsão da necessidade anual de caixa para os aportes.

A gestão entende o custo da alavancagem como um “ativo” para o Fundo, dado que as taxas foram pactuadas em um momento muito oportuno de juros mais baixos.

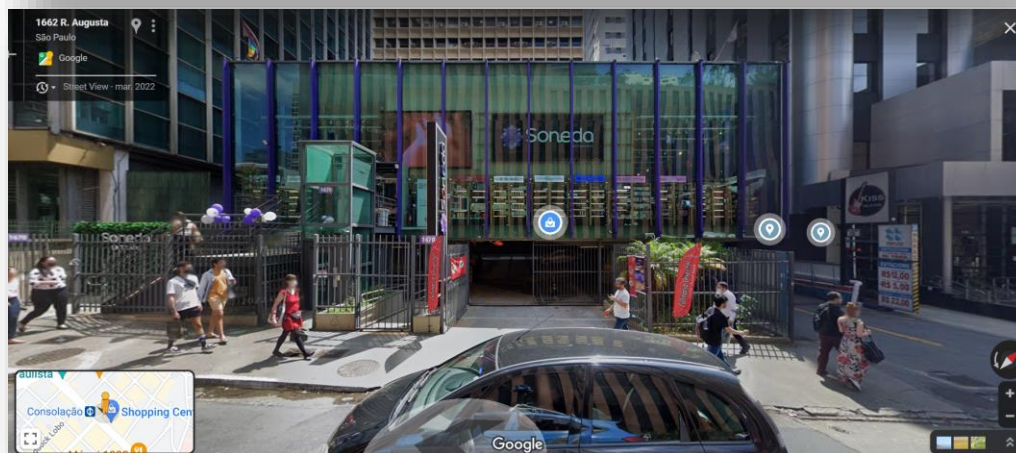
A gestão não vislumbra o pré-pagamento dos CRIs.

# Cases de varejo

- ✓ Rua Augusta – São Paulo/SP



2020



2022

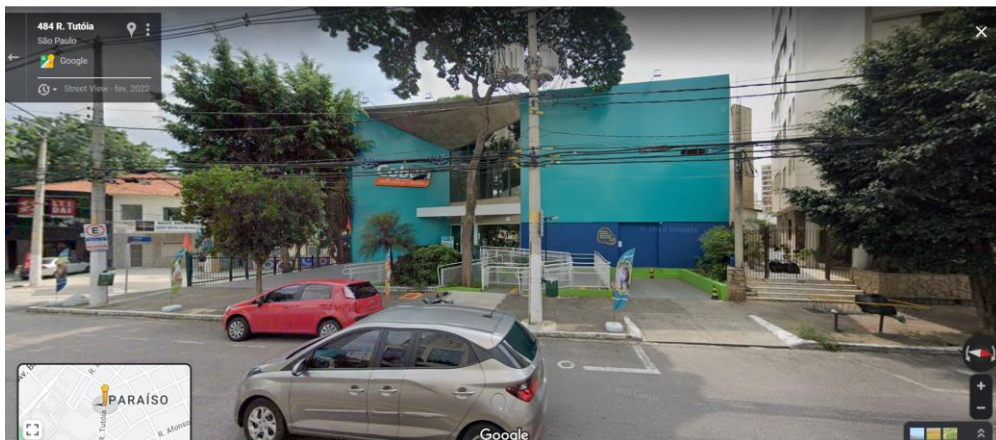
Fonte: Google Street View

# Cases de varejo

- ✓ Rua Tutóia – São Paulo/SP



2019



2022

Fonte: Google Street View



# Próximos passos

## PRINCIPAIS DESAFIOS DO FUNDO EM 2023



Manutenção da estratégia de alienações de imóveis *non core*, com volume-alvo de vendas brutas de cerca de R\$ 45 milhões para o ano



Comercialização ativa dos 6 imóveis desocupados pelo Santander para buscar vacância zero



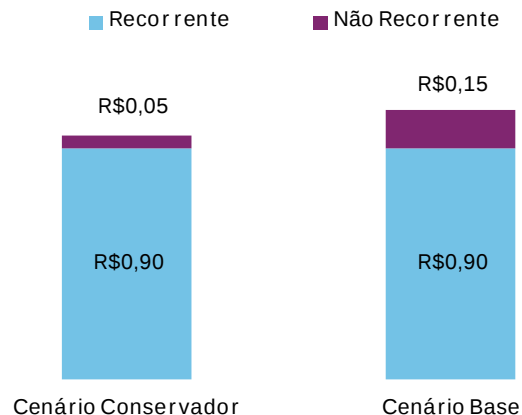
Busca contínua pela renovação do portfólio, com prospecção de novos imóveis para aquisição do Fundo



Repactuação de valores de locação de 4 ativos locados para o Santander em julho

## PERSPECTIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (1S23)

### Guidance de resultado mensal médio 1S23 (R\$/cota)



### Premissas

IPCA: 2023 – 4,5%; 2024 – 4,5%

IGPM: 2023 - 4,13%; 2024 - 4,13%

A PROJEÇÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA



riobravo.com.br



Perguntas e  
+ Respostas

Seu  
investimento  
tem poder.



**RIO BRAVO**

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

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

