

# Webcast Resultados 2T23

RBVA11

FII Rio Bravo  
Renda Varejo

2T23

.3	O varejo no Brasil	.8	Portfólio
.5	RBVA - Diferenciais	.10	Cases
.6	Acontecimentos e Fotografia	.11	Diversificação
.7	Performance no Trimestre	.12	Endividamento
.13	Perspectivas		



# O varejo no Brasil

Abertura líquida de novas lojas nos últimos 2 anos pelas grandes varejistas de capital aberto do país (2020-2022)



## Home Center

142 novas lojas

+35%

1 milhão de m<sup>2</sup> de área  
locada

+8,7%



## Academia

325 novas lojas

+35,7%



## Moda

310 novas lojas

+11,5%

+174 mil m<sup>2</sup> de nova área  
locada

+6,6%



## Pet Shop

85 novas lojas

+63,9%

201 mil m<sup>2</sup> de área locada

+41,8%



## Drogarias

1.022 novas lojas

+26,4%

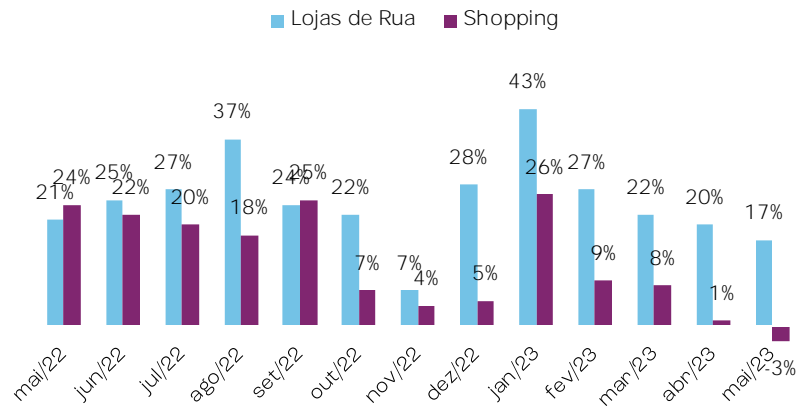
Renner e Centauro, ambas presentes no portfólio do RBVA, somam um crescimento de mais de 86 mil m<sup>2</sup> desde 2020, que combinadas representam 49% do crescimento das maiores varejistas do setor vestuário

# O varejo no Brasil

- ✓ Lojas de rua estão demonstrando um forte crescimento no seu faturamento no ano contra ano, acima das lojas de shopping.

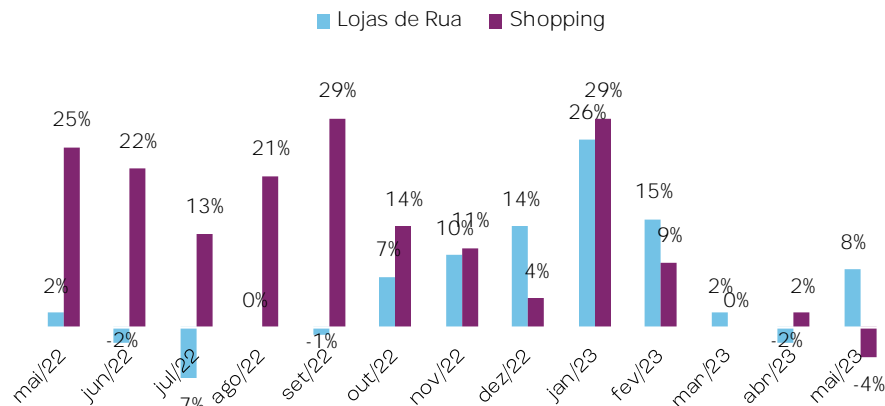
- ✓ As lojas de rua continuam sendo importante ferramenta de venda e exposição de marca para as varejistas, que buscam um mix adequado de exposição e expansão entre lojas de rua e lojas de shopping

## Volume de Vendas – Faturamento – Ano contra ano



Fonte: HiPartners

## Fluxo de Visitas - Ano contra ano



# RBVA11 diferenciais



## O FII Rio Bravo Renda Varejo

é focado em investir em **lojas de rua, bem localizadas, com qualidade imobiliária e exposição de marca.**

Fundo *multi-asset* de varejo: estrutura pulverizada e capilaridade

Imóveis em regiões primárias para o varejo

Potencial de diversificação e tipologia mais flexível para operações diversas de varejo

# RBVA11 acontecimentos e fotografia do fundo

 Alienação dos imóveis Rio Claro/SP e Jundiapéba/SP

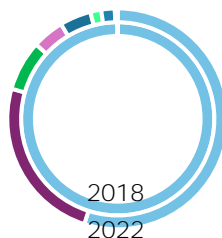


75  
imóveis



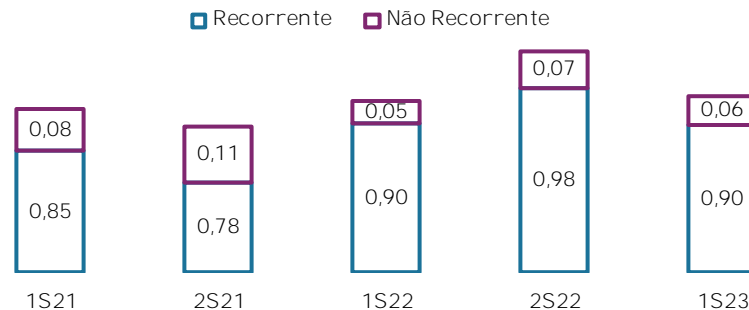
7  
setores de atuação

## Exposição por setor (% patrimônio)

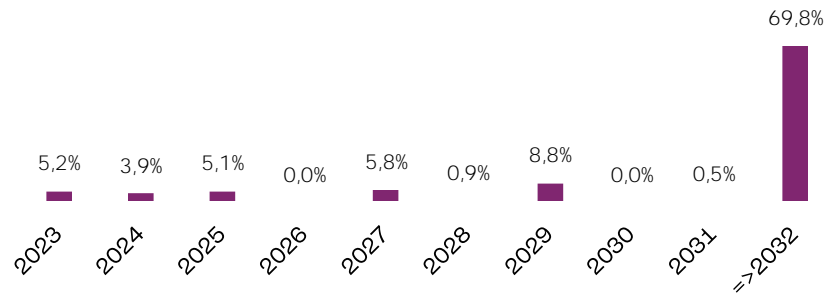


- Bancário
- Alimentício
- Esportivo
- Vago
- Vestuário
- Investimento

## Dividendo Mensal Médio (R\$/cota)



## Cronograma de vencimentos (% receita)



# RBVA11 performance no trimestre

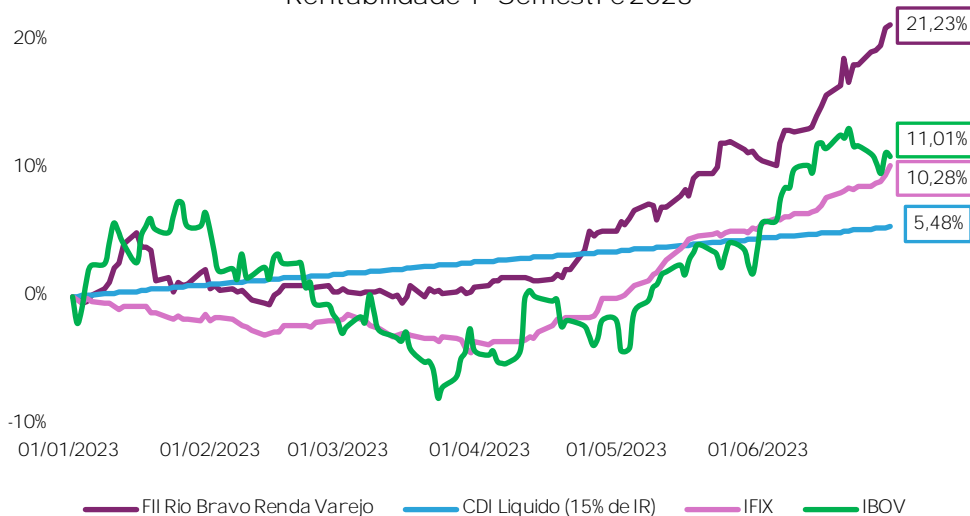


Apreciação da cota no mercado secundário

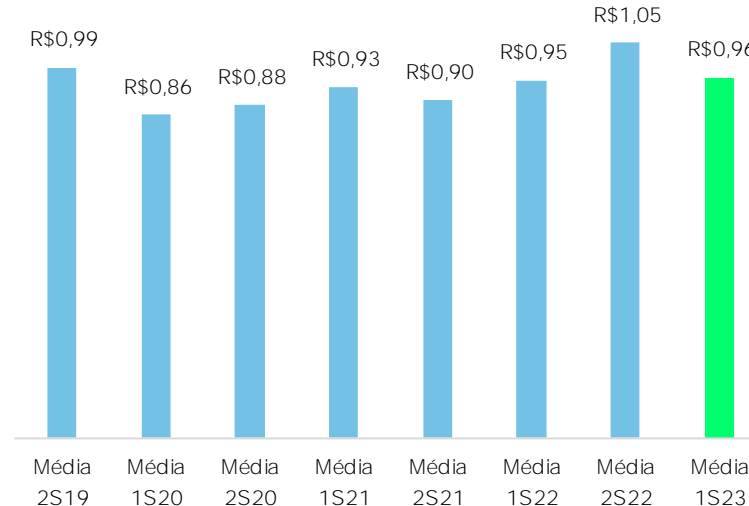
Previsibilidade de geração de rendimentos



Rentabilidade 1º Semestre 2023



Distribuições de rendimentos



# RBVA11 portfólio

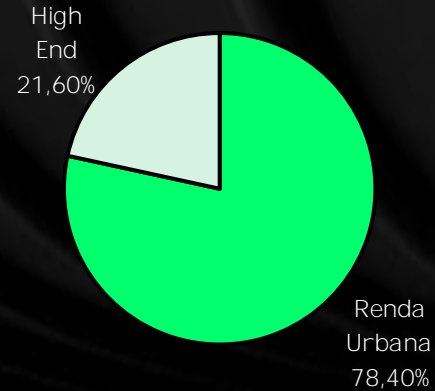
Foco maior em imóveis do que em contratos.

Potencializar portfólio com renda urbana e *high street real estate*:

## Renda Urbana:

- A conversão de vendas é o principal objetivo;
- Foco em trazer capilaridade para empresas de varejo distribuindo produtos/serviços em pontos de vendas em diversos locais economicamente viáveis;
- Exemplo: atacarejos, lojas de diversos segmentos, moda, artigos esportivos.

## Exposição da receita ao tipo de uso



## *High street real estate*:

- O encantamento do cliente é o principal objetivo;
- Possuem valor agregado através do grande potencial de exposição de marca;
- Estão localizados nas principais avenidas e ruas do país;
- Exemplos: lojas *flagship*, lojas conceito, lojas de experiência.



# RBVA11 portfólio

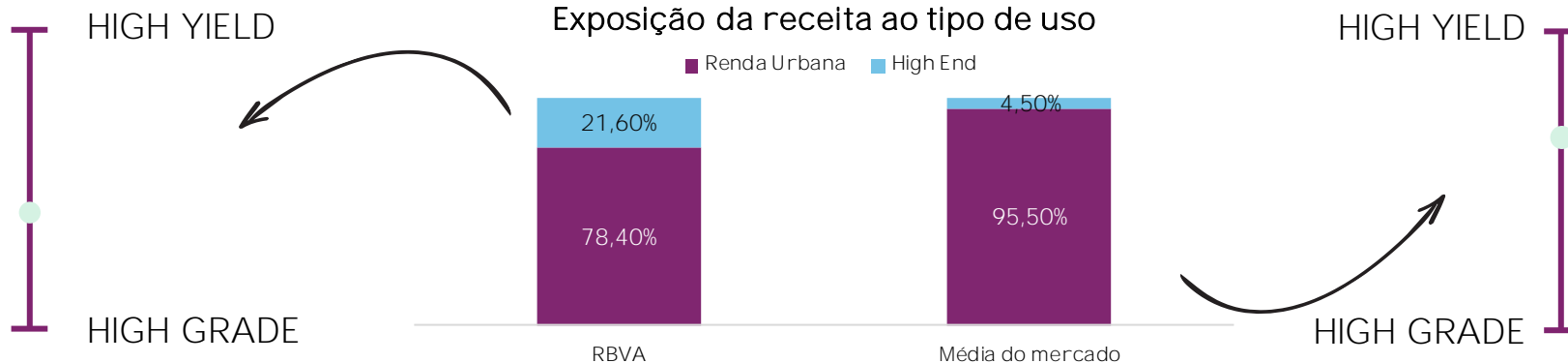
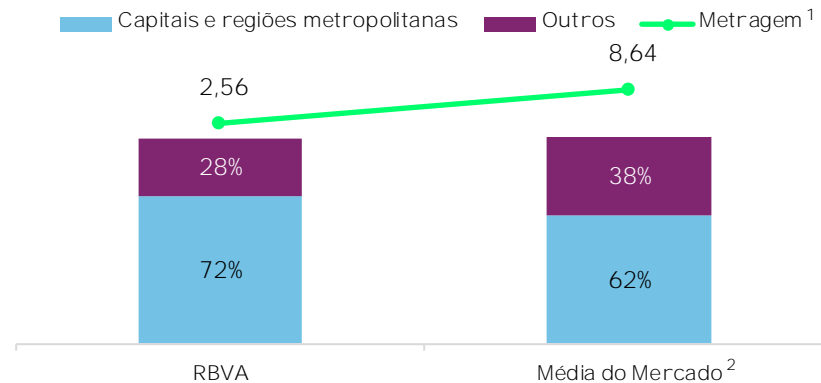


Fundamento Imobiliário: qualidade, localização e flexibilidade do portfólio para o longo prazo



Ampla frente de originação dos ativos e flexibilidade para a gestão: operações um a um ou em pacotes

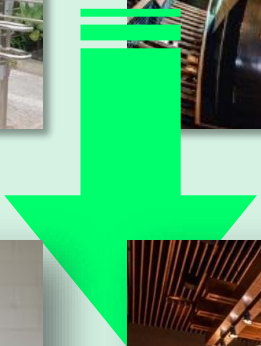
## Exposição do portfólio por município (mil m<sup>2</sup>)



<sup>1</sup> Metragem referente somente aos imóveis de varejo

<sup>2</sup> Análise de FII's comparáveis do setor de varejo

# RBVA11 Cases

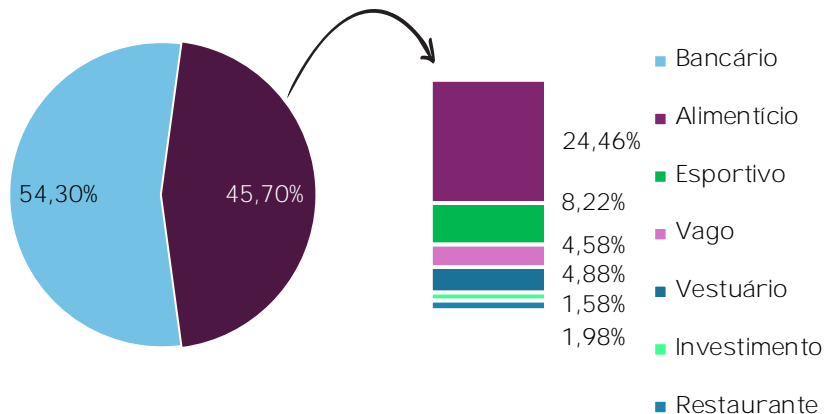


# RBVA11 diversificação

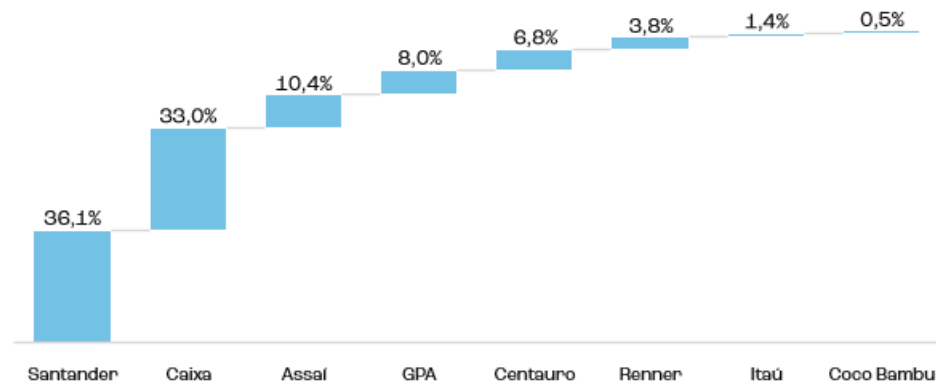
- ✓ Diversificação de locatários, grandes empresas de capital aberto
- ✓ Projeção de redução relativa da participação de varejo bancário

✓ Maior locatário com cerca de 35% da receita, com perspectiva de redução

Exposição por setor (% patrimônio)



Participação (% Receita Contratada)



## RBVA11

## endividamento



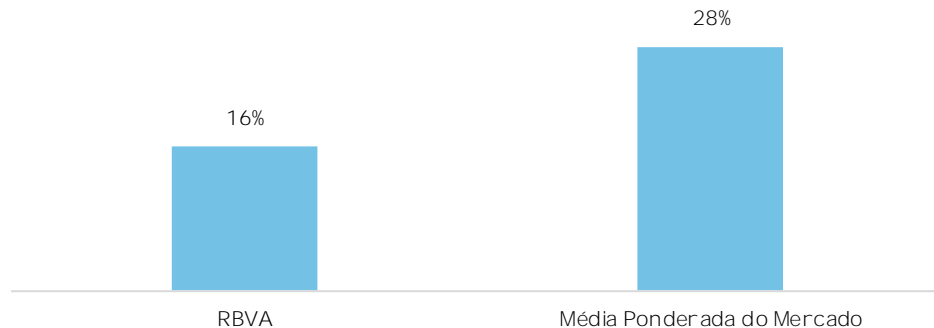
Alavancagem em níveis controlados e necessidade de caixa confortável



Possibilidade de alienações para pagamento das amortizações no curto prazo, sem obrigação de emissão

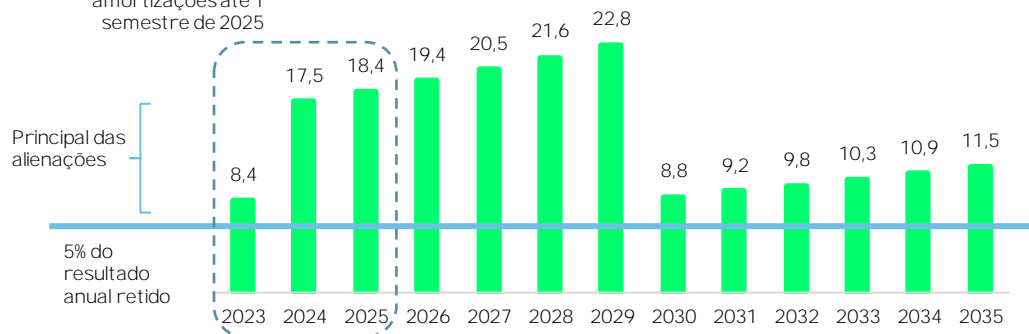
Principal médio das últimas alienações  
R\$ 6,2 MM

## Alavancagem (dívida de aquisição/PL)



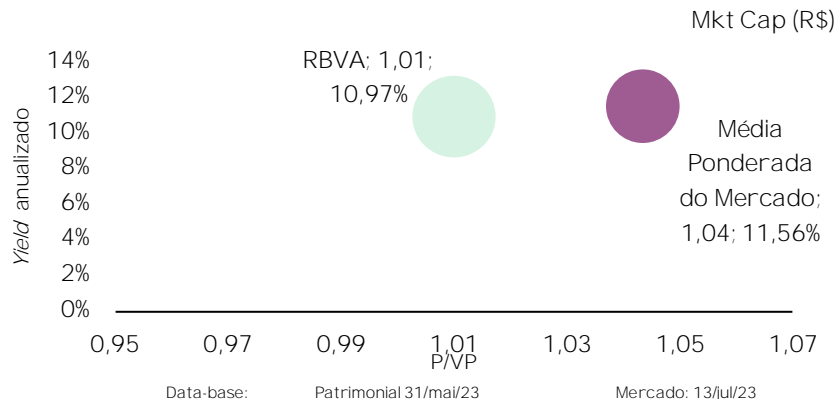
Caixa + FILs: R\$ 36 mi;  
Suficiente para cobrir as  
amortizações até 1º  
semestre de 2025

## Cronograma de Amortização Anual



# RBVA11 perspectivas

- ✓ Manutenção da estratégia de alienações pontuais de ativos *non core* para o Fundo, com volume-alvo de vendas brutas de cerca de R\$ 45 milhões/ano
- ✓ Vacância projetada de 7,4% a partir de julho
- ✓ *Upside* potencial – R\$ 0,09 (com a locação dos ativos vagos)



## Guidance de resultado mensal médio por cota (2S2023)

■ Recorrente ■ Não Recorrente



Os resultados de Não-Recorrente de 2023 consideram as vendas já realizadas, cujo resultado está provisionado para ser distribuído.

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, C.J.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

