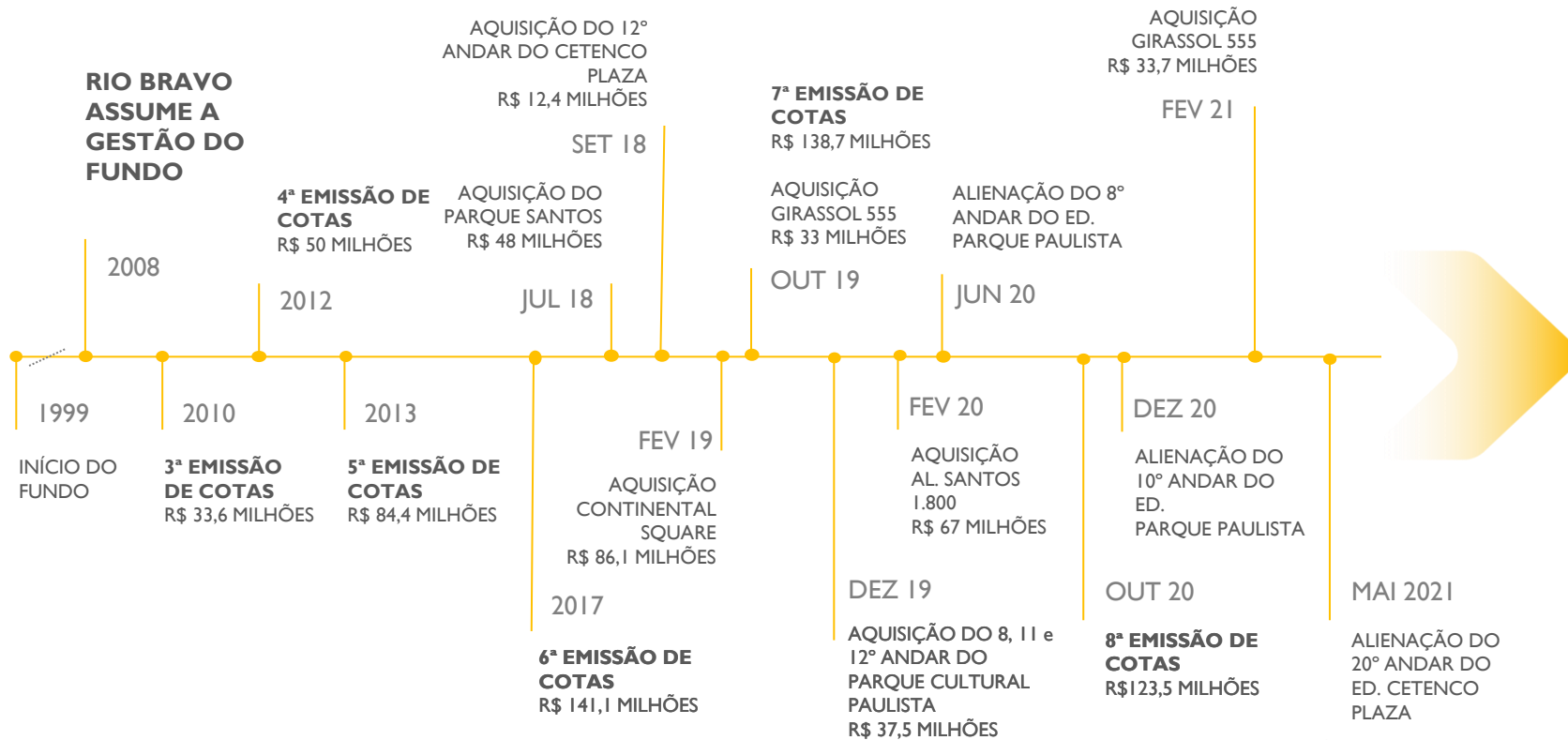




Sobre o Fundo



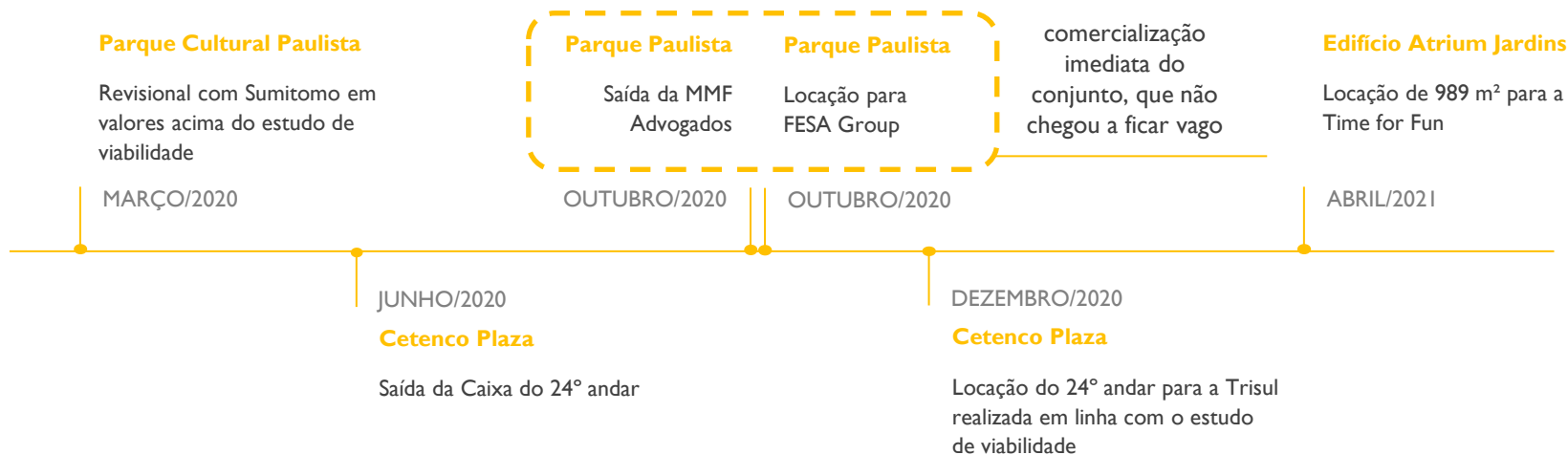




FIIS TÁTICOS: são utilizados para carregar um *yield* mais alto na carteira do Fundo e garantir uma maior eficiência da aplicação dos recursos financeiros.

FIIS ESTRATÉGICOS: gestão de longo prazo no ativo, gerando valor através da nossa gestão. **Hoje a posição é representada pelo BREVI I.** Atuação na locação do Edifício Atrium Jardins, com 989 m², para a empresa Time for Fun. A Locação foi originada pelo sistema de corretores da Rio Bravo e efetivada pela Unitas, responsável pela gestão do Fundo. A parceria entre as duas casas para locação do ativo demonstra capacidade de geração de valor quando equipes de investimento trabalham em conjunto para atingir o objetivo de gerar retornos consistentes para os investidores. A locação reduz a vacância do BREVI I para 0%.

3ª locação (direta ou indireta) do Fundo desde o início da pandemia, que representam aproximadamente 2.700 m², demonstrando a força de um portfólio bem localizado e bem gerido para atração de bons locatários



**Expertise para
capturar boas
oportunidades de
entrada e de
desinvestimentos
que otimizem o
retorno aos
investidores**



Edifício	Localização	Valor de Aquisição (R\$ milhões)	Valor de Avaliação (R\$ milhões)	Ganho Acumulado (R\$ milhões)
Parque Santos	Região: Av. Paulista – São Paulo/SP	R\$ 49,60	R\$ 79,40	R\$ 29,80
Cetenco Plaza	Região: Av. Paulista – São Paulo/SP	R\$ 12,99	R\$ 15,00	R\$ 2,01
Continental Square	Região: Vila Olímpia – São Paulo/SP	R\$ 86,10	R\$ 103,30	R\$ 17,20
Girassol	Região: Vila Madalena – São Paulo/SP	R\$ 33,80	R\$ 34,30	R\$ 0,50
Parque Cultural Paulista	Região: Av. Paulista – São Paulo/SP	R\$ 36,80	R\$ 42,60	R\$ 5,80
Alameda Santos 1800	Região: Av. Paulista – São Paulo/SP	R\$ 67,00	-	-

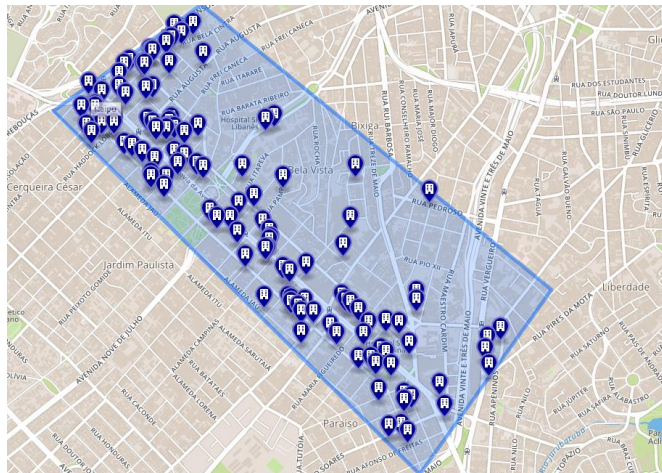
- ✓ O projeto de *retrofit* prevê alterações substanciais para o Edifício e tem o objetivo de prover uma classificação técnica de excelência para o Edifício e dar competitividade ao ativo
- ✓ Construtora contratada: PHL ENGENHARIA E CONSULTORIA TÉCNICA
- ✓ Obras iniciadas em dezembro/2020
- ✓ Término das obras previsto para setembro/2021
- ✓ Valor final da obra definido em R\$ 3.680/m²
- ✓ Em maio de 2021, foram executados 46,24% das obras



Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo



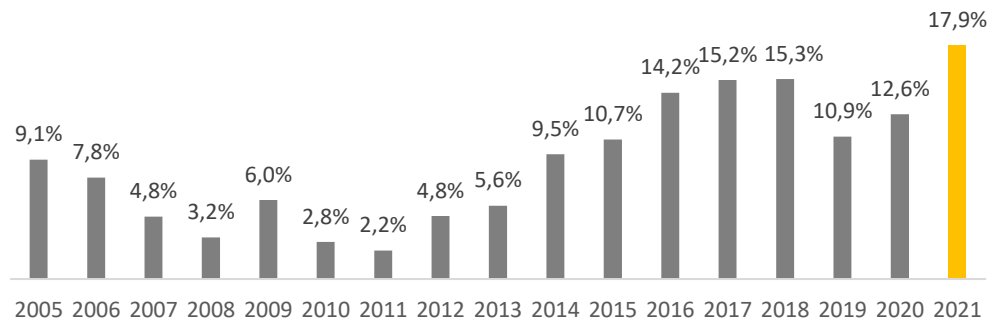
Mercado de lajes corporativas Av. Paulista



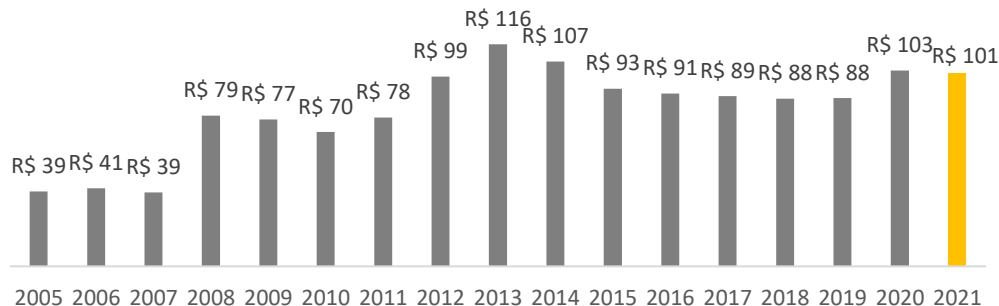
- 130 Imóveis
- 1,0 milhão de metros quadrados
- Edifícios Classe B à AAA
- Vacância: 17,89%
- Novo estoque 1T2021: 23.637 m²

Fonte: Buildings
Data-base: 1T2021

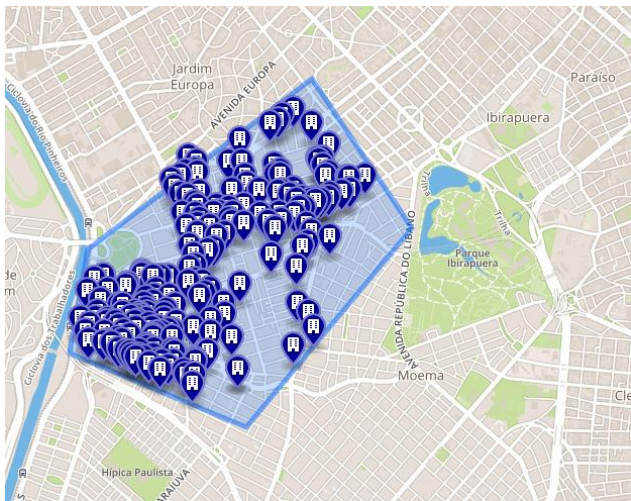
HISTÓRICO DE VACÂNCIA



HISTÓRICO DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO



Mercado de lajes corporativas JK/Vila Olimpia

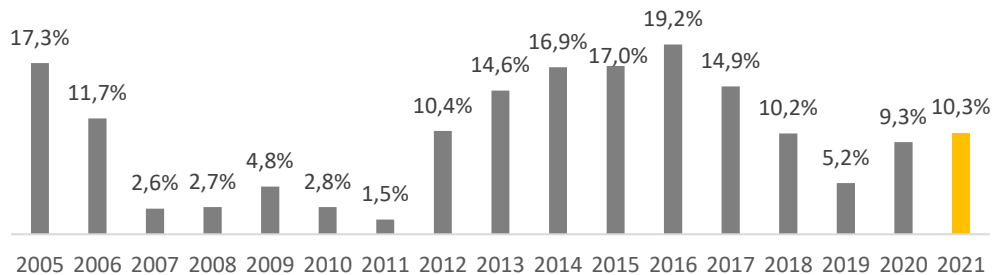


- 190 Imóveis
- 1,8 milhões de metros quadrados
- Edifícios Classe B à AAA
- Vacância: 10,3%
- Novo estoque 1T2021: 0 m²

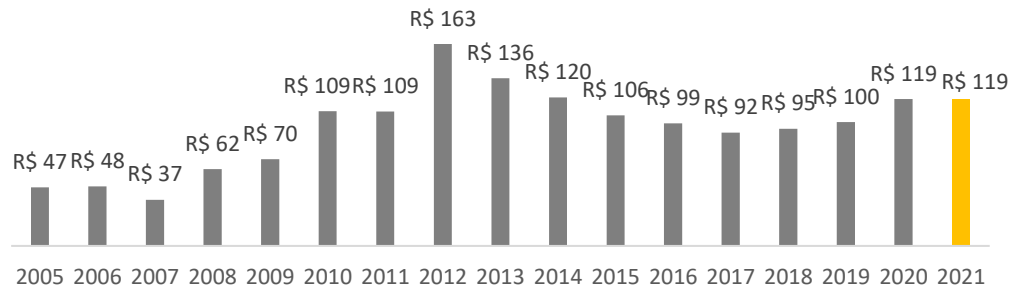
Fonte: Buildings

Data-base: 1T2021

HISTÓRICO DE VACÂNCIA



HISTÓRICO DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO



Últimas operações



R\$ 5,0 milhões

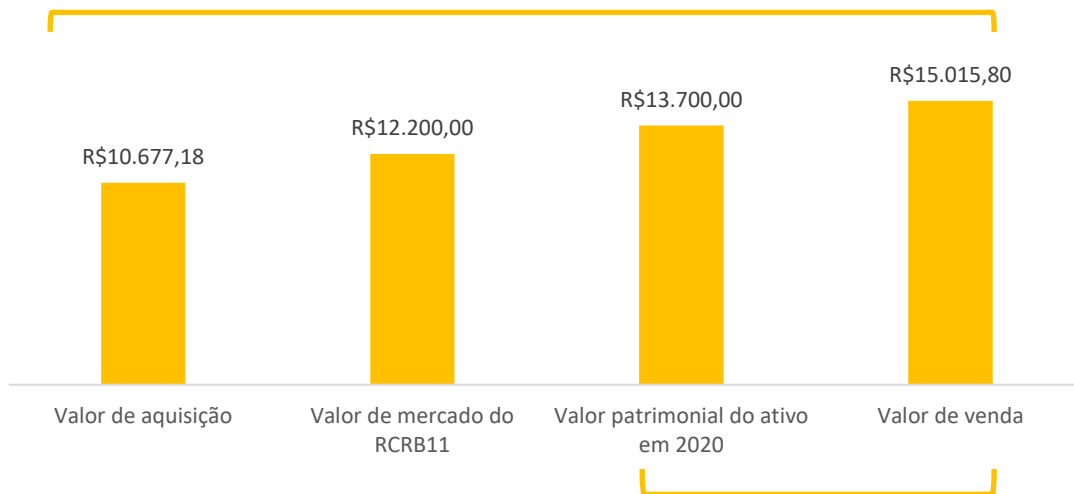
Ganho de capital gerado na
transação

13,2% a.a.

TIR

41%

Valorização no
período



R\$ 1,5 milhão

Resultado
acima do VP

9,7%

Retorno
acima do VP

Valores no gráfico
expressos em R\$/m²

geração de valor aos
investidores com reciclagem
de portfólio, seguindo a
estratégia da gestão

ganho de capital expressivo
através do desinvestimento
de um ativo adquirido em
2012, o que demonstra a
capacidade da gestão de
aproveitar oportunidades

estratégia possível graças ao
portfólio do fundo de ativos
de qualidade e de excelente
localização

O objetivo da aquisição é a diversificação do portfólio do Fundo com bons ativos, bem localizados e a um preço atrativo.

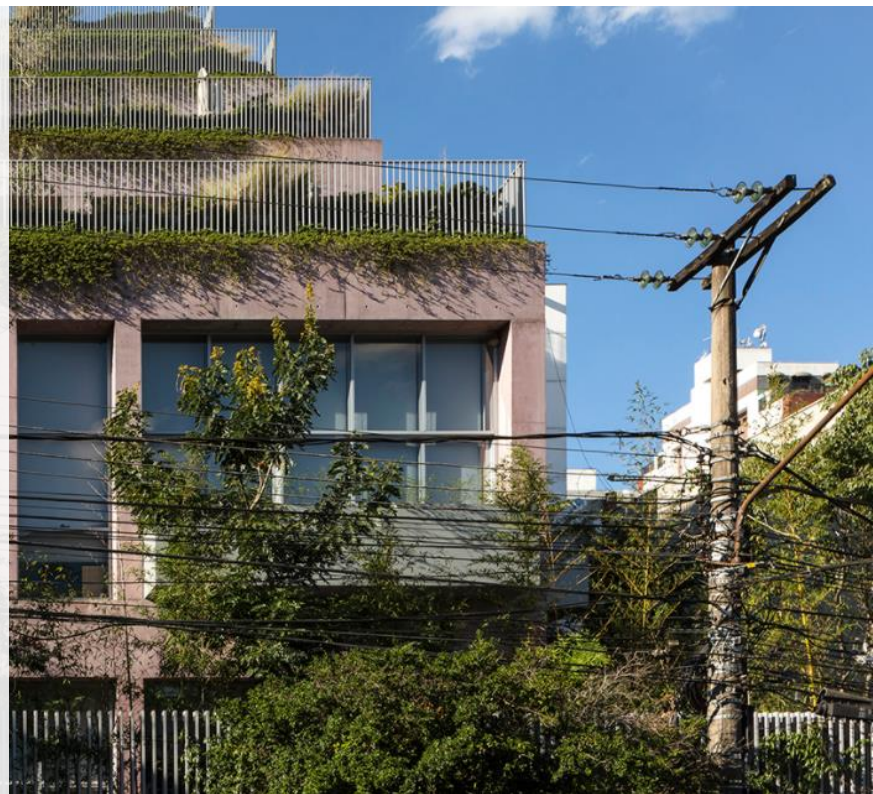
A estratégia para a aquisição segue as seguintes características:

- **Aumentar a participação em ativos em que o Fundo já é proprietário;**
- **Ampliar a exposição à cidade de São Paulo;**
- **Presença em regiões nobres e performadas;**
- **Imóveis com bom padrão construtivo;**
- **Bons inquilinos.**

A gestão do Fundo sempre analisa a capacidade dos ativos de gerar retorno de longo prazo aos investidores.

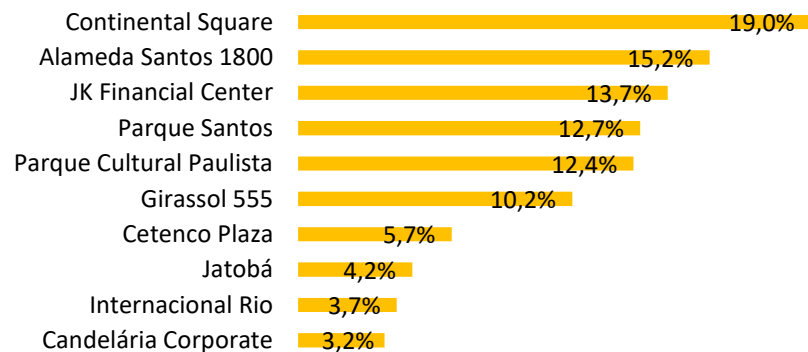


- **AQUISIÇÃO DE 15% DO EDIFÍCIO GIRASSOL 555, QUE JÁ FAZIA PARTE DO PORTFÓLIO DO FUNDO, PELO VALOR DE R\$ 33,7 MILHÕES**
- **O FUNDO PASSA A SER PROPRIETÁRIO DE 4.114,34 M², OU 35% DO PRÉDIO, E AGORA É O MAIOR INVESTIDOR INDIVIDUAL DO COMPLEXO**
- **CAP RATE : 7,4% A.A.**
- **LOCATÁRIO: WEWORK**
- **CONTRATO: 15 ANOS. A MULTA DE RESCISÃO DA LOCATÁRIA É DE 6 ALUGUÉIS, SOMADOS AOS DESCONTOS, CARÊNCIAS E CASH ALLOWANCE OFERECIDOS AO LOCATÁRIO, DEVOLVIDOS DE FORMA ESCALONADA**

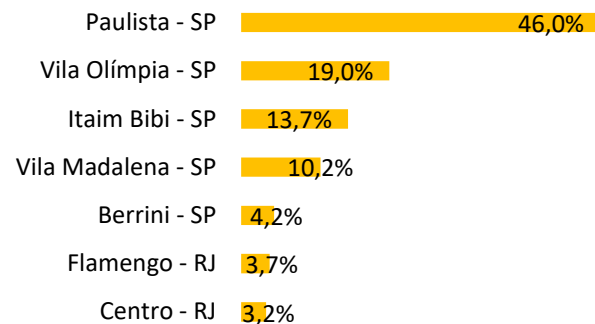


O fundo após as operações

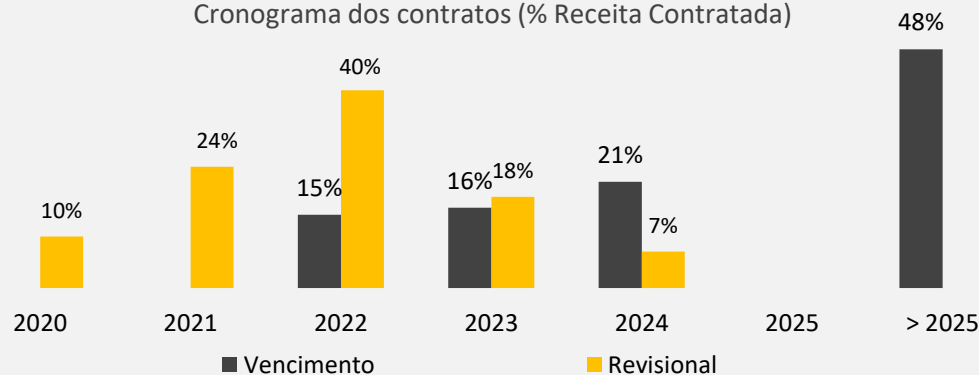
Diversificação por ativo (% ABL)



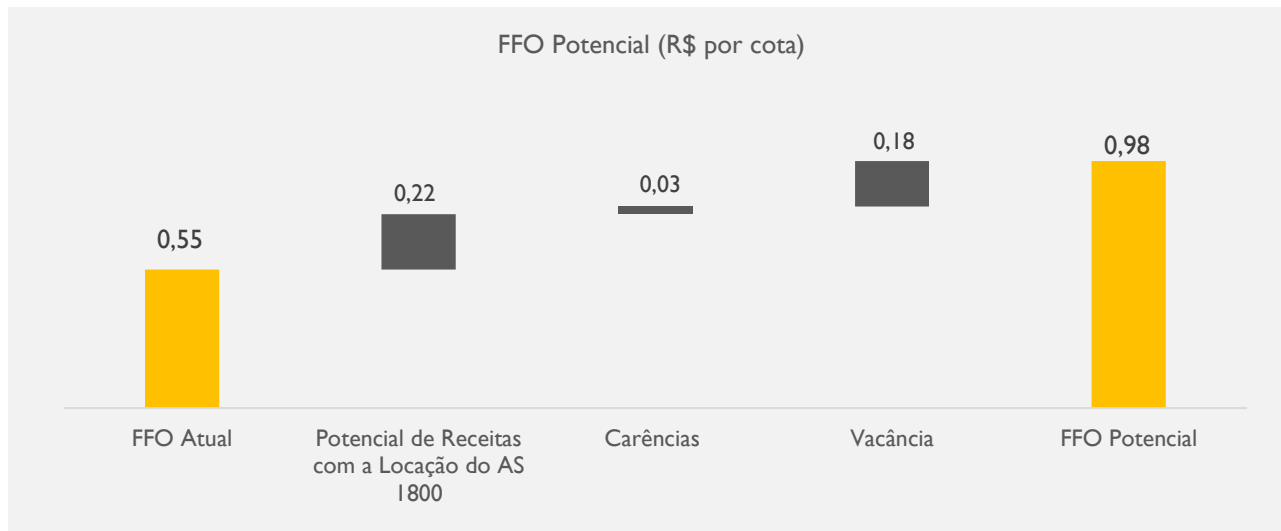
Diversificação por região (% ABL)



Cronograma dos contratos (% Receita Contratada)



FFO potencial



O gráfico de FFO considera o potencial de geração de resultado operacional, conforme a categoria detalhada. Em relação ao potencial de receita de locação do edifício AS1800, o cenário aqui apresentado é otimista e considera locação média de R\$ 130/m². Em um cenário conservador, considerando um aluguel de ~R\$ 90/m², o FFO potencial seria de R\$ 0,91/cota. **Este estudo não deve ser considerado, em qualquer hipótese, promessa de resultado futuro do fundo.**



www.riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600