

Webcast

Resultados 2T22

FII Rio Bravo Renda
Corporativa

RCRB11



RIO BRAVO

riobravo.com.br

julho22

.3

Tese de Investimento

.4

Histórico do Fundo

.5

Portfólio do Fundo

.7

Setor de Lajes Corporativas

.9

Últimos acontecimentos

.10

Estratégia de reciclagem

.12

Caixa e alavancagem

.13

Perspectivas do Fundo

Agenda



Tese de Investimento



Participação relevante nos imóveis corporativos

Construção de portfólio com participações expressivas nos empreendimentos, com o **objetivo de diminuir a concorrência interna** no ativo e ter **mais influência nos condomínios**.



Foco em localização

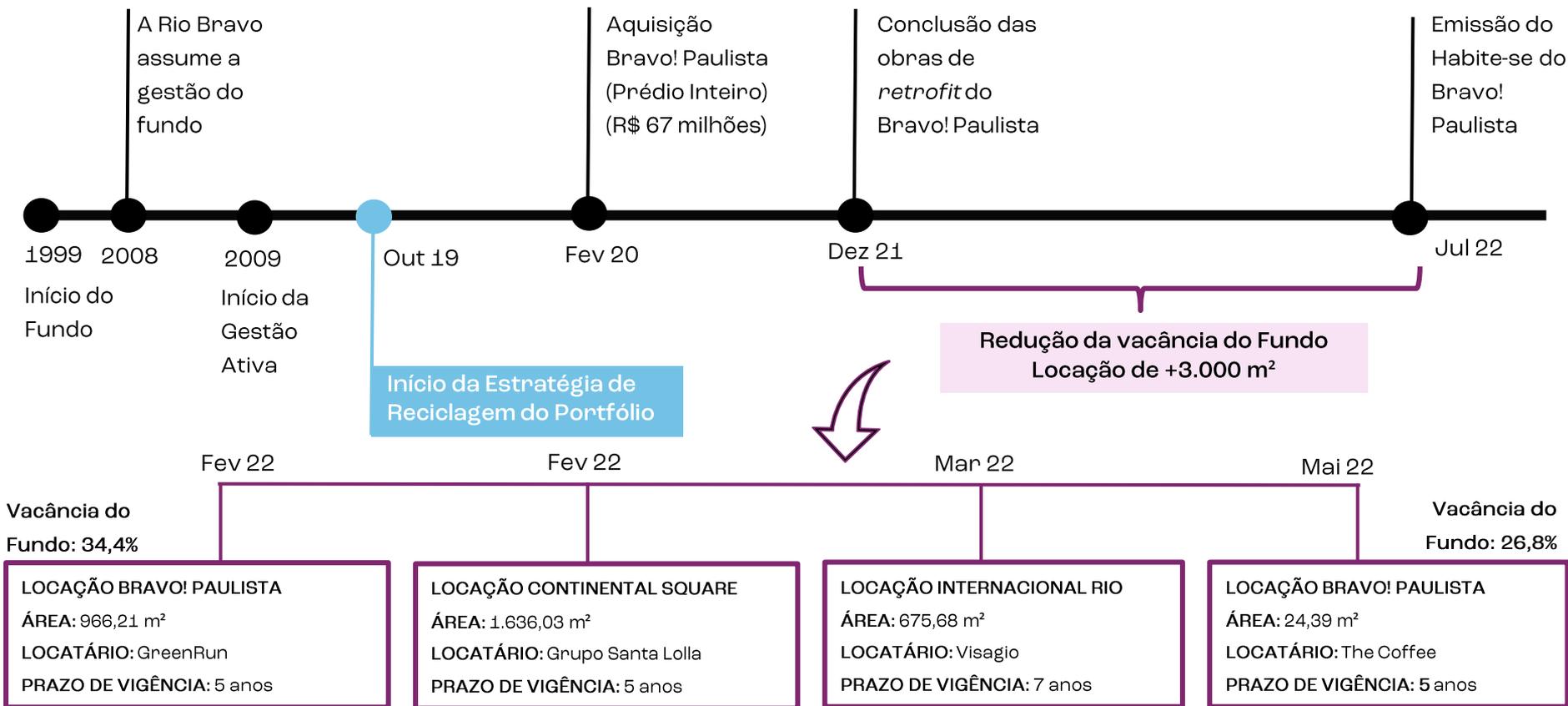
Portfólio de ativos com **localização premium** em regiões nobres e performadas, com maior exposição à cidade de São Paulo e inquilinos de primeira linha.



Qualidade dos ativos

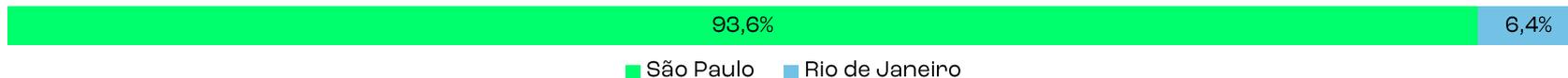
Imóveis com boa classificação, **alto padrão construtivo** e **estratégia de retrofit**/melhoria de ativos do portfólio para **readequação** e **maior competitividade**.

Histórico do Fundo

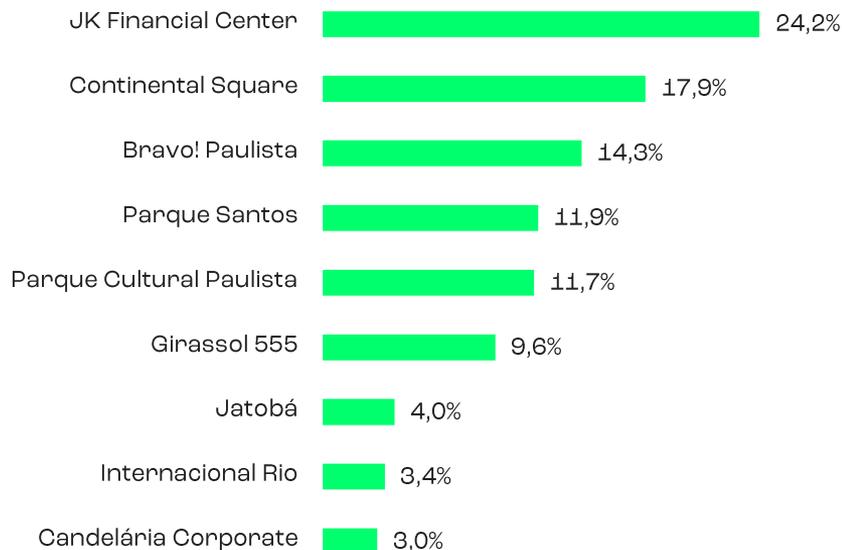


Portfólio do Fundo

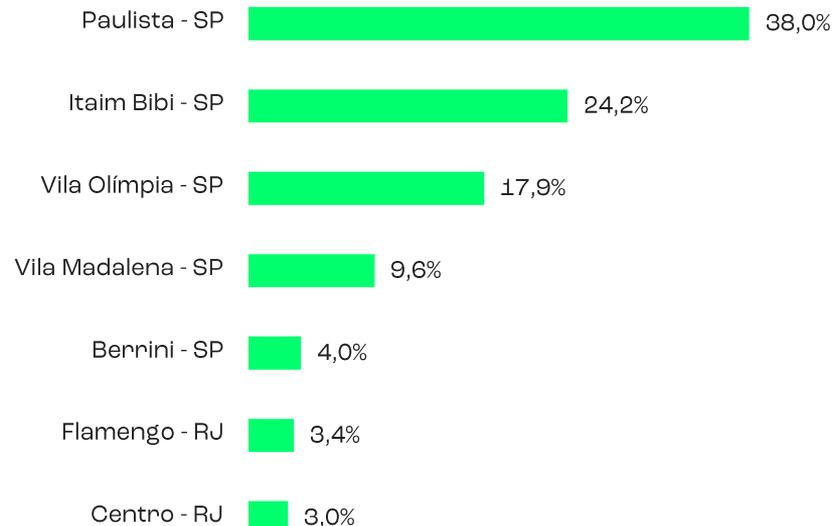
DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% ABL)



DIVERSIFICAÇÃO POR ATIVO (% ABL)

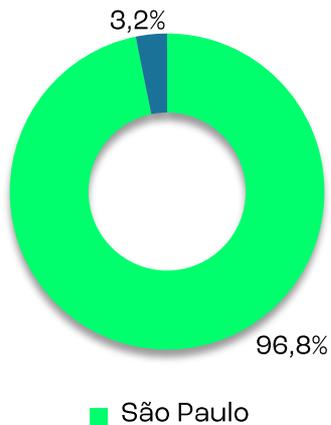


DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (% ABL)

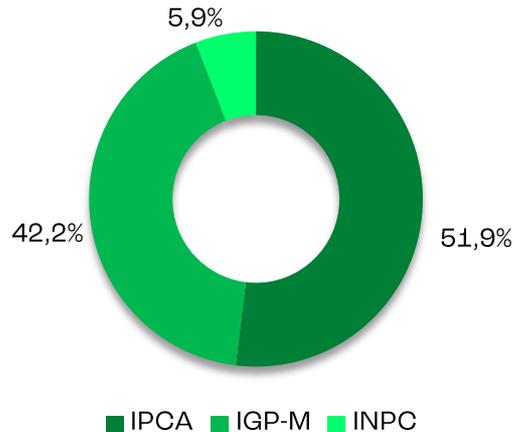


Portfólio do Fundo

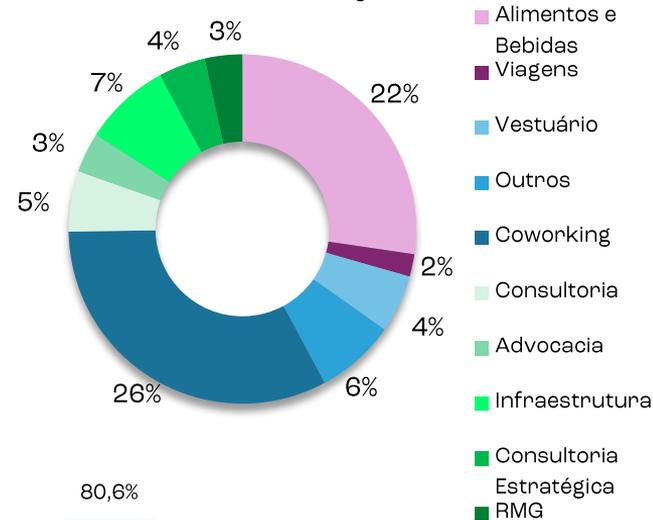
Diversificação Geográfica



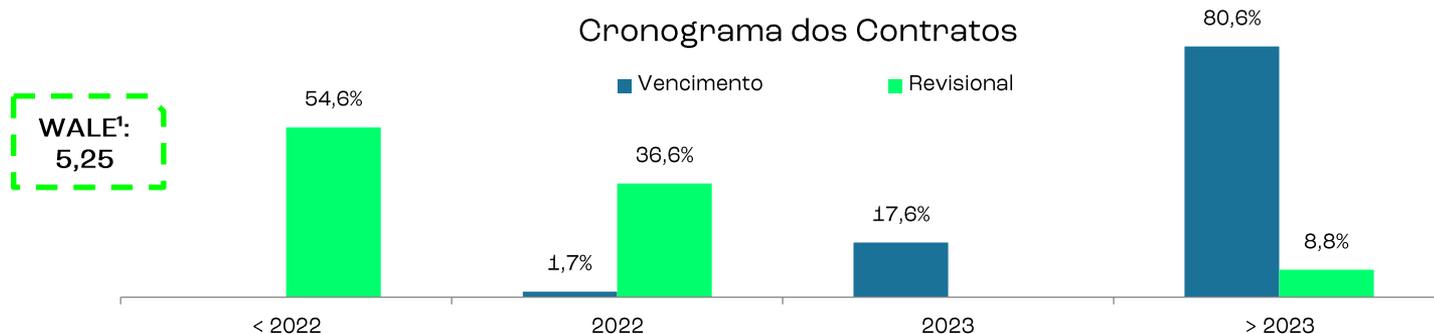
Índice de Reajuste



Setor de Atuação



Cronograma dos Contratos



WALE¹:
5,25

Número de
locatários:
22

¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

Todos os gráficos consideram a % de Receita Contratada.

Setor de Lajes Corporativas

Negócios

EXCLUSIVO: Infinity, torre icônica da Faria Lima, avaliada em R\$ 1,4 bi em venda privada

19 de maio de 2022



Home > Negócios

Brookfield compra 12 prédios da Br Properties por R\$ 5,9 bilhões

Os edifícios estão espalhados por São Paulo (8), Rio (3) e Brasília (1)



A Força Do Mercado De Escritórios Em São Paulo; Dados Do 2TRI De 2022

© 22 DE JULHO DE 2022

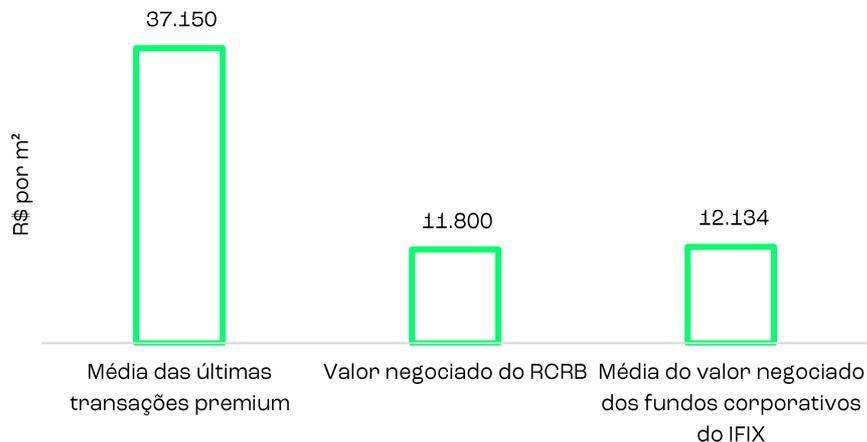


Descolamento entre mercado real e mercado de Fundos imobiliários

Momento de **oportunidades devido à menor competição** na alocação de recursos



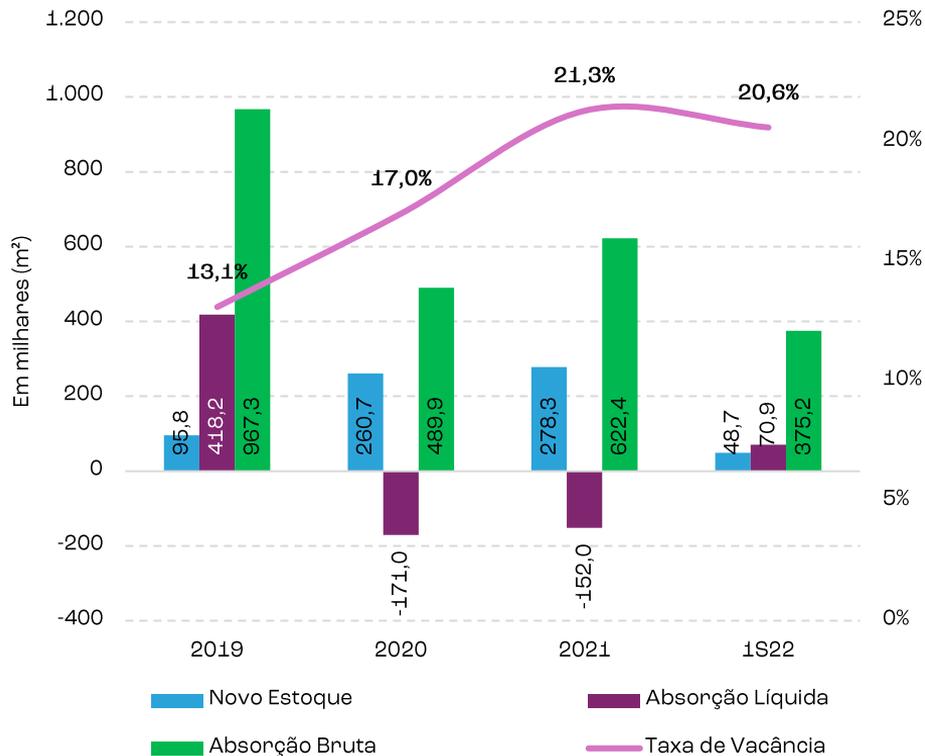
Comparativo de lajes corporativas



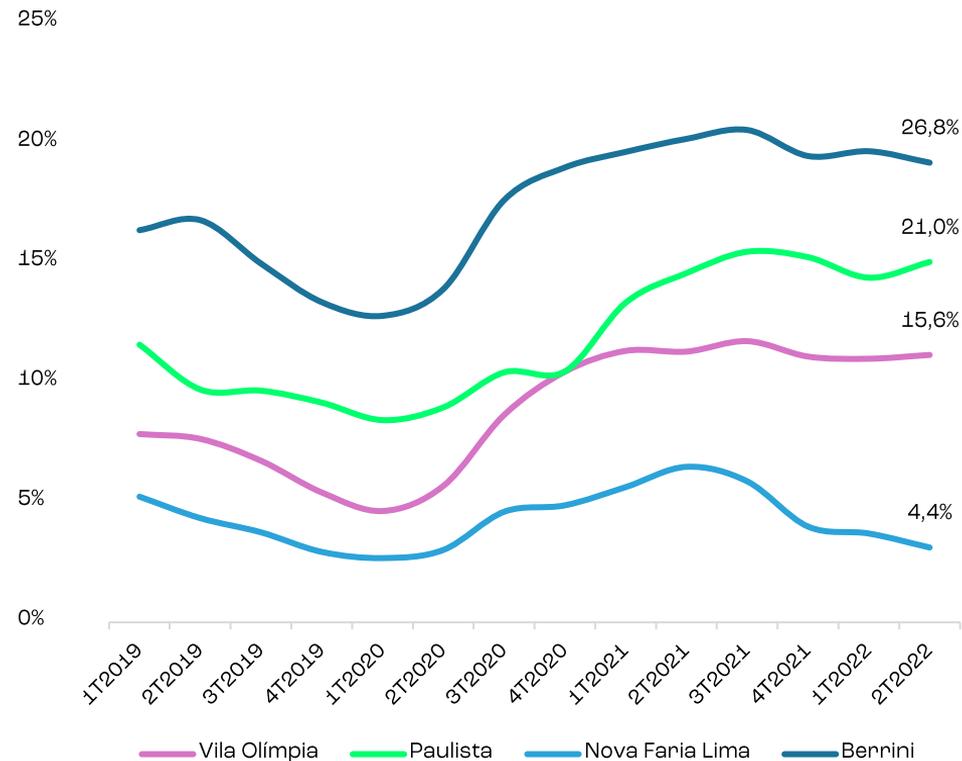
Fonte: Poder360, Diário do Comércio, IBGE (Junho/22)

Setor de Lajes Corporativas

Principais Indicadores | Mercado Geral



Taxa de vacância por região



Últimos Acontecimentos



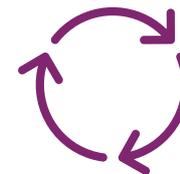
Conclusão do *retrofit* do Bravo! Paulista

- Concluído em dez/21;
- Acompanhamento do *check list* final de obra;
- Habite-se emitido em jul/22.



Conclusão de locações

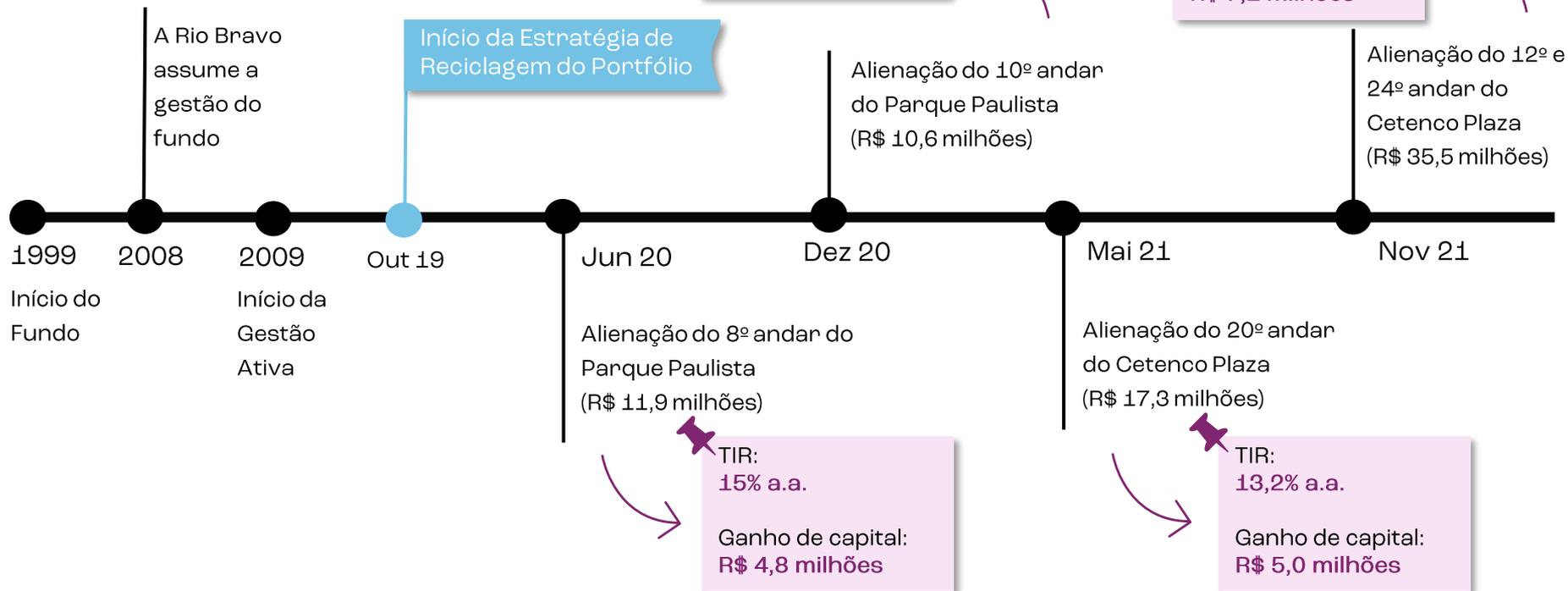
- + 3.300 m² locados nos últimos 6 meses;
- Redução da vacância de 7,6 p.p;
- 34,4% para 26,8%.



Foco na estratégia de reciclagem do portfólio

- Mercado aquecido;
- Busca por situações oportunísticas;
- Procura por participações mais relevantes nos empreendimentos.

Histórico de Reciclagem



Estratégia de Reciclagem do Portfólio



Alienação de pequenas participações em empreendimentos onde tinha pouca influência nos condomínios e sem vislumbrar possibilidade de aumento de posição



Aumento da participação em ativos onde o Fundo já é proprietário, para desta forma diminuir a concorrência interna e ter mais influência nos condomínios



Aumento da exposição à cidade de São Paulo, em regiões nobres e performadas, com alto padrão construtivo e inquilinos de primeira linha



Recorrência de resultado devido à geração extraordinária de resultado durante período de *retrofit* do Bravo! e fase de absorção das áreas disponíveis

Transações
Concluídas desde
1º sem/2020

4 Transações

TIR ao ano das
alienações

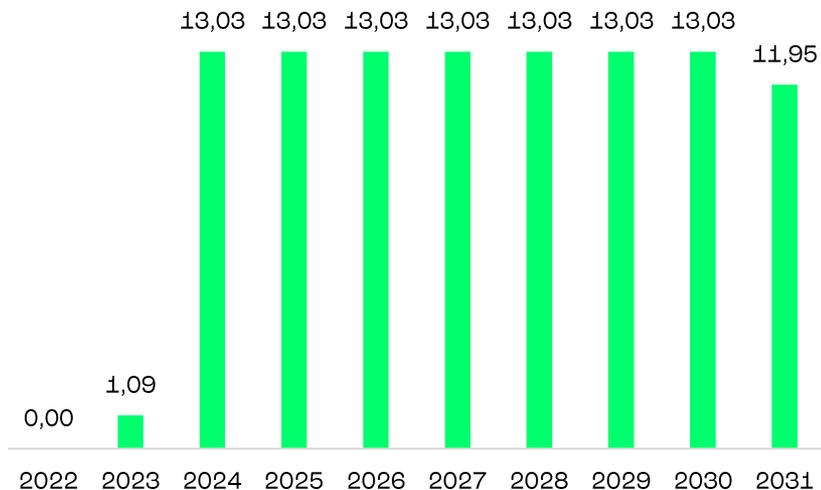
**Entre 8% a
25% a.a.**

Valor de venda
acima do patrimonial

**Entre 4.350 m²
a 9.354 m²**

Caixa e Alavancagem

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO ANUAL (R\$ milhões)



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

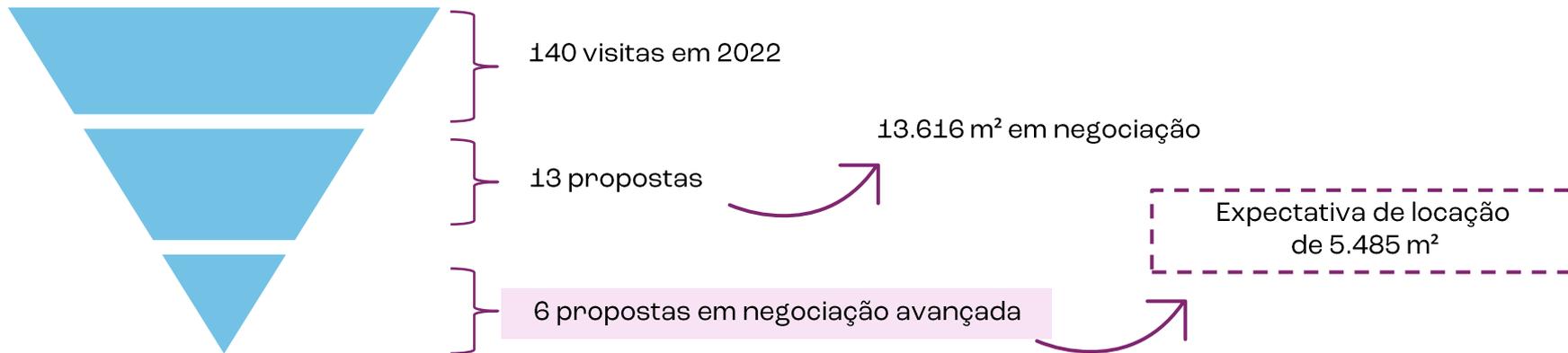
Operações Alavancadas:	Uma operação - Edifício JK Financial Center (andares 8º, 9º, 10º, 11º e 12º e respectivas vagas de garagem)
Valor Mobiliário:	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento:	10 anos
Remuneração:	IPCA + 6,4% a.a.
Período de Carência:	24 meses para o início do pagamento do principal (contados a partir de dezembro de 2021)
Periodicidade do pagamento:	Mensal
Saldo devedor	R\$ 105.859.000 (ref. maio/2022)
Relação CRI/Patrimônio Líquido:	14,72%

Importante destacar que não vislumbramos risco de o Fundo deixar de pagar a sua alavancagem.

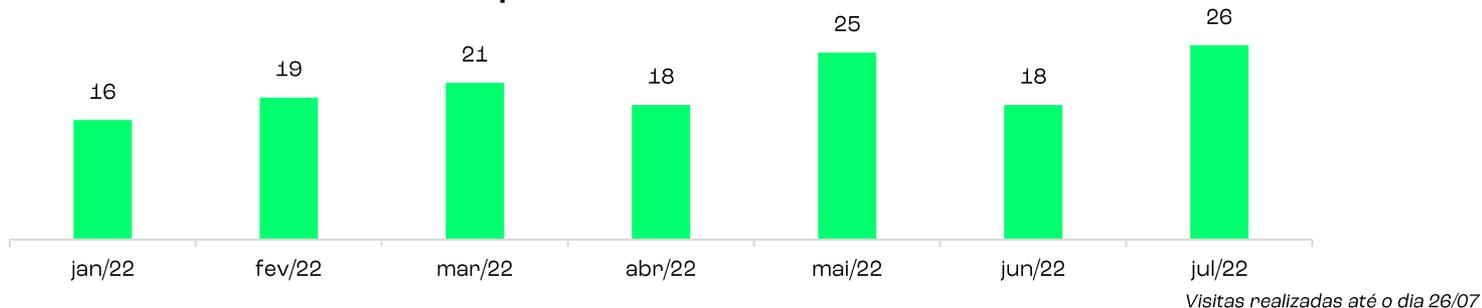
Acima, mostramos o cronograma de amortização com a previsão da necessidade anual de caixa para os aportes. A gestão entende o custo da alavancagem como um diferencial para o Fundo, dado que as taxas foram pactuadas em um momento oportuno de juros mais baixos.

Perspectivas do Fundo

Acompanhamento de visitas



Evolução do número de visitas nos empreendimentos



Perspectivas do Fundo

Principais desafios



Locação das áreas disponíveis com **redução da vacância**



Reciclagem de participações não estratégicas



Aumento real dos valores de locação de parcela do portfólio



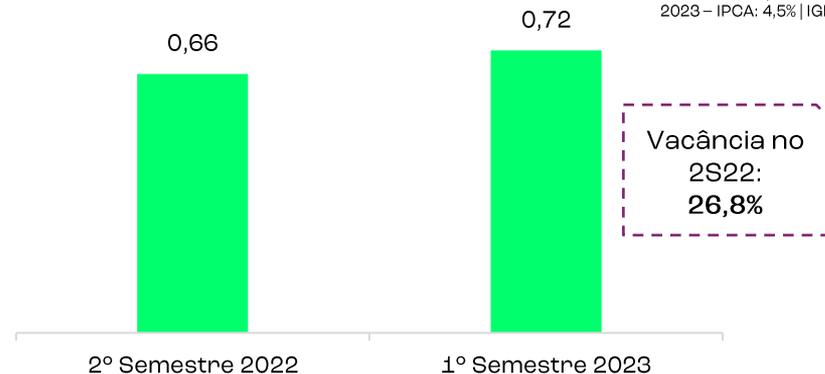
Aumento na participação em empreendimentos do portfólio

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

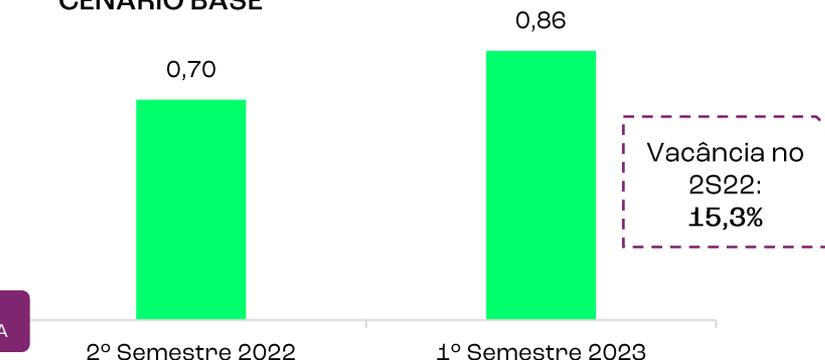
Projeção do resultado mensal (R\$/cota)

CENÁRIO CONSERVADOR

PREMISSAS:
2022 – IPCA: 7% | IGP-M: 11,63%
2023 – IPCA: 4,5% | IGP-M: 4%



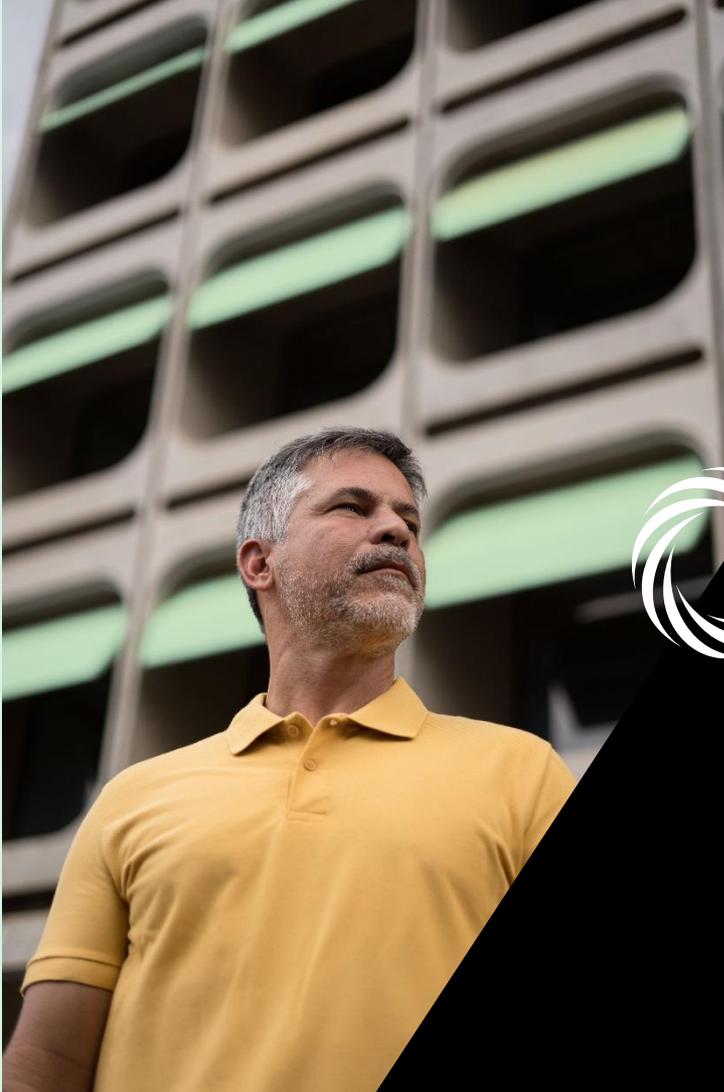
CENÁRIO BASE



Video Tour: Jatobá Green Building



<https://www.youtube.com/watch?v=Ny3yzEOzZPM>



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

