

# Webcast

## Resultados 3T22

FII Rio Bravo Renda  
Corporativa

RCRB11



**RIO  
BRAVO**

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

outubro22

.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

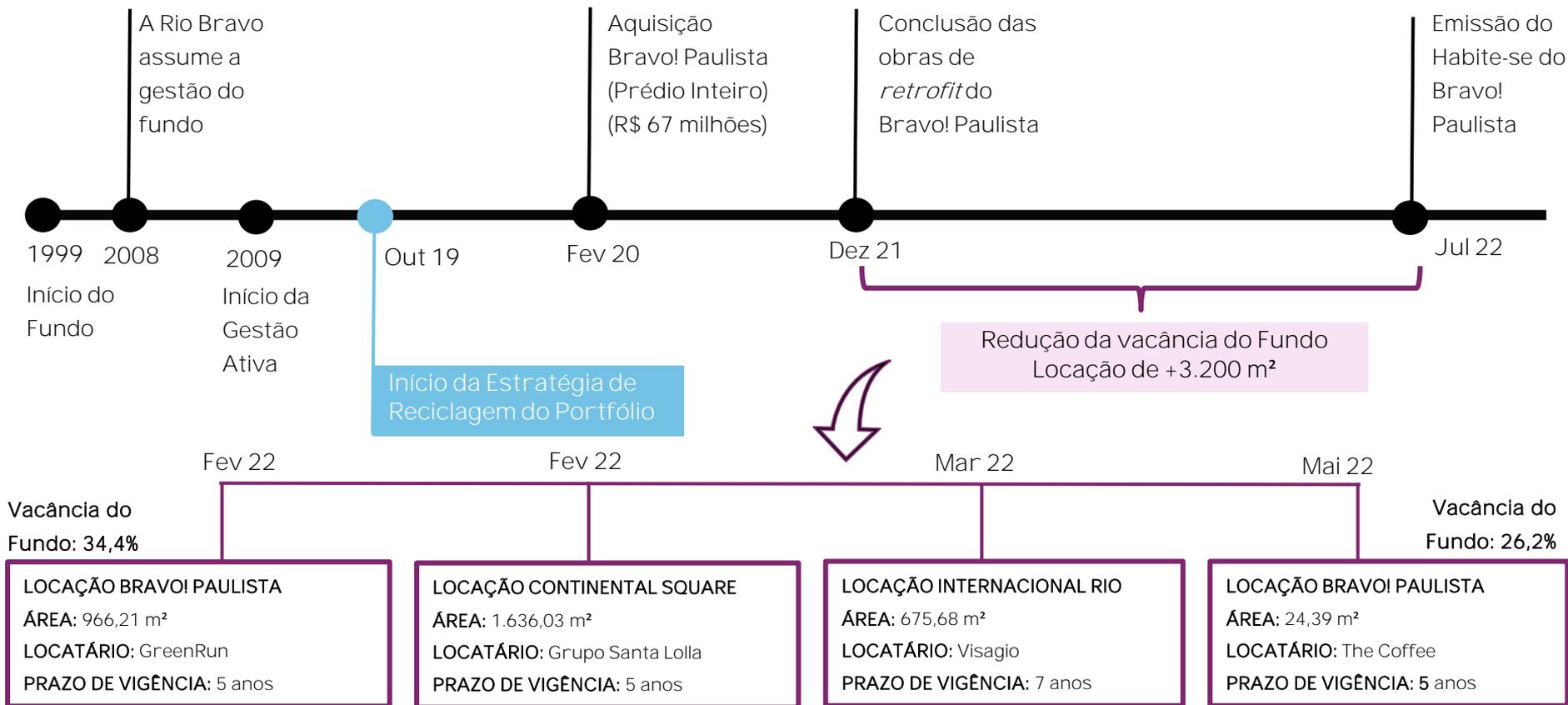
Portfólio de ativos com **localização premium** em regiões nobres e performadas, com maior exposição à cidade de São Paulo e inquilinos de primeira linha.



## Qualidade dos ativos

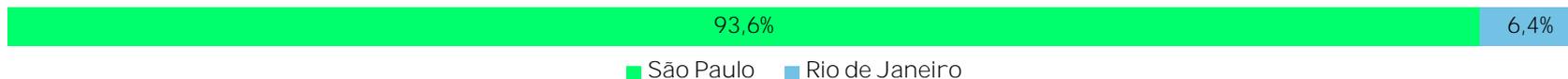
Imóveis com boa classificação, **alto padrão construtivo** e **estratégia de retrofit**/melhoria de ativos do portfólio para **readequação** e **maior competitividade**.

# Histórico do Fundo

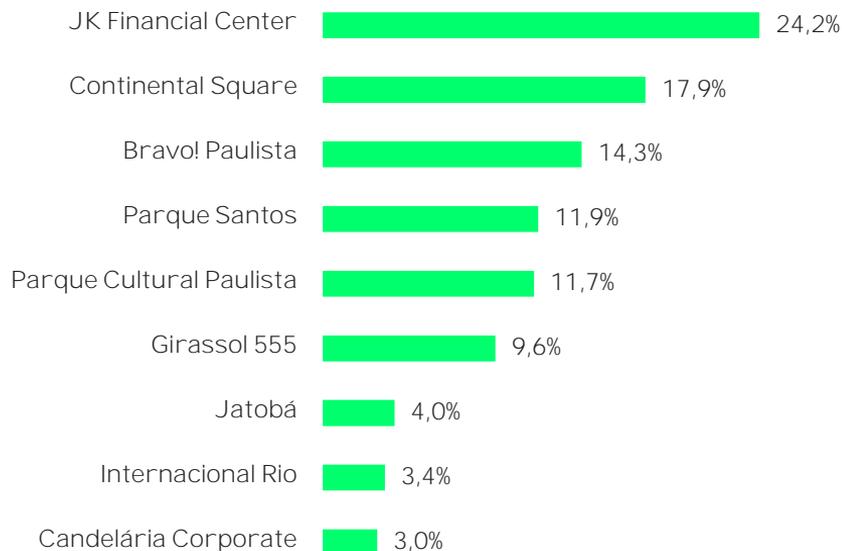


# Portfólio do Fundo

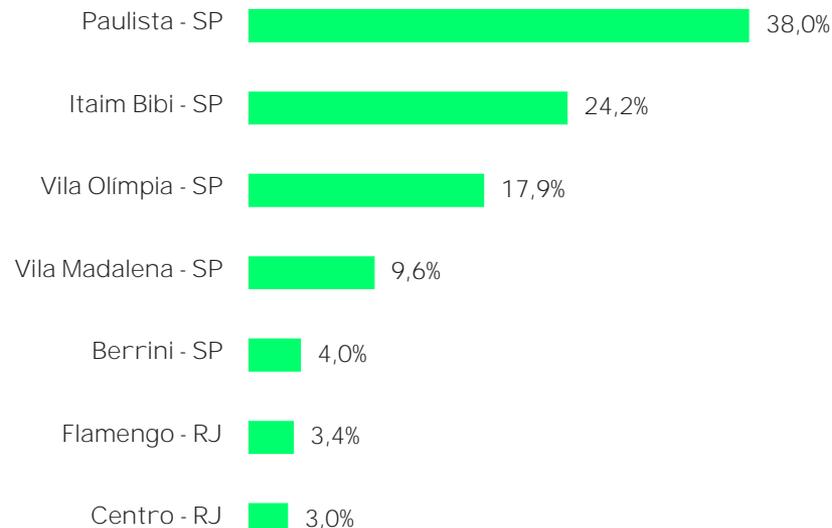
## DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% ABL)



### DIVERSIFICAÇÃO POR ATIVO (% ABL)

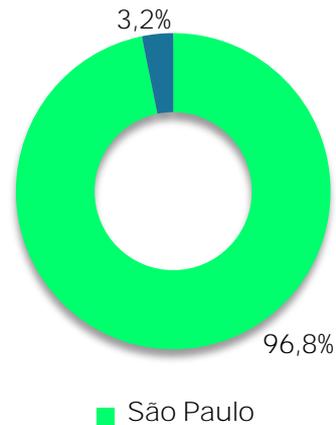


### DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (% ABL)

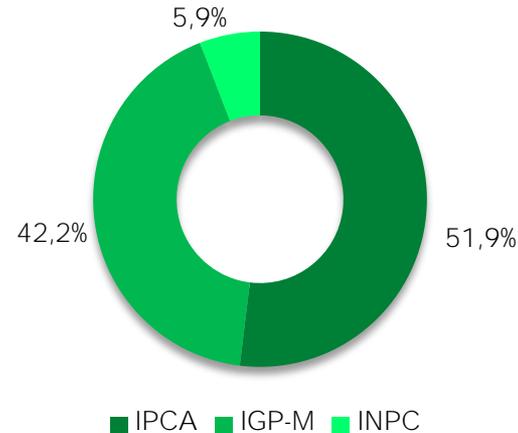


# Portfólio do Fundo

## Diversificação Geográfica



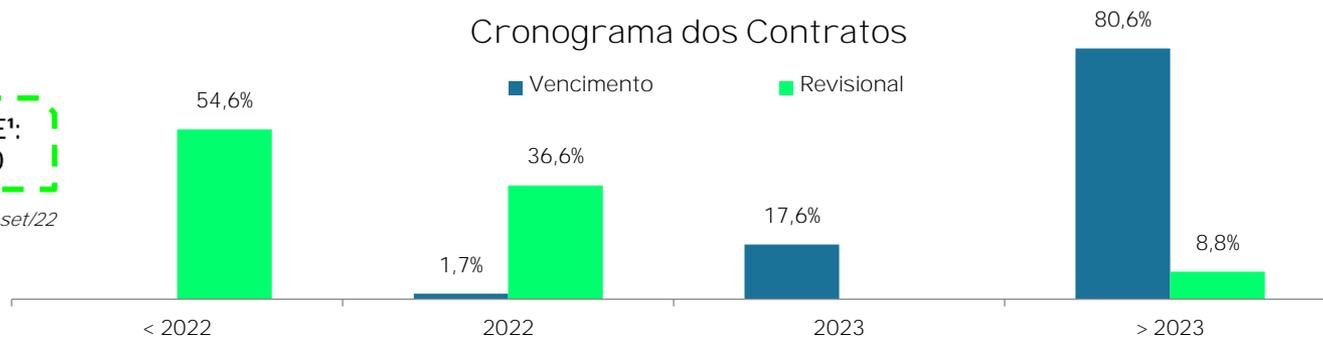
## Índice de Reajuste



## Cronograma dos Contratos

**WALE<sup>1</sup>:**  
**5,10**

Data-base: set/22

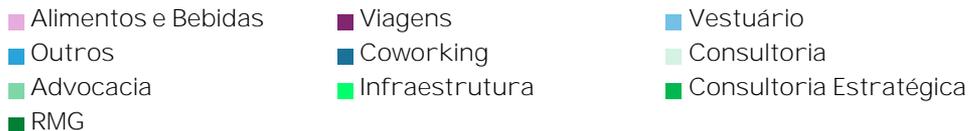
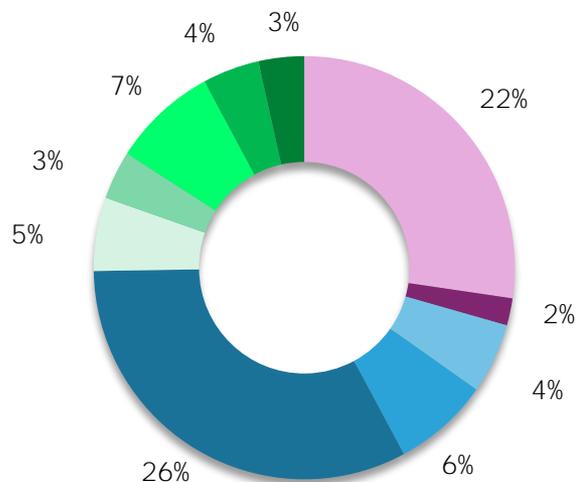


<sup>1</sup>WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

Todos os gráficos consideram a % de Receita Contratada.

# Portfólio do Fundo

## Setor de Atuação



Considera a % de Receita Contratada.

## Principais Locatários



Número de  
locatários:  
22

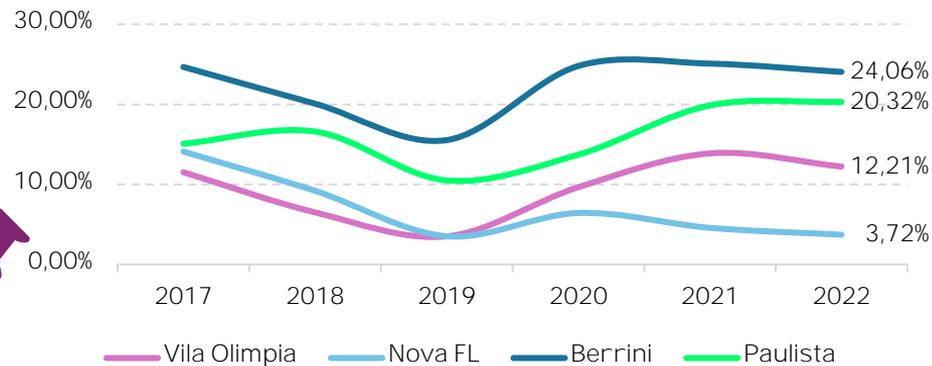
# Setor de Lajes Corporativas



Fonte: Buildings, Valor Econômico e Exame (Outubro 2022)

Edifícios de classificação A+

## Taxa de Vacância por Região em SP (%)



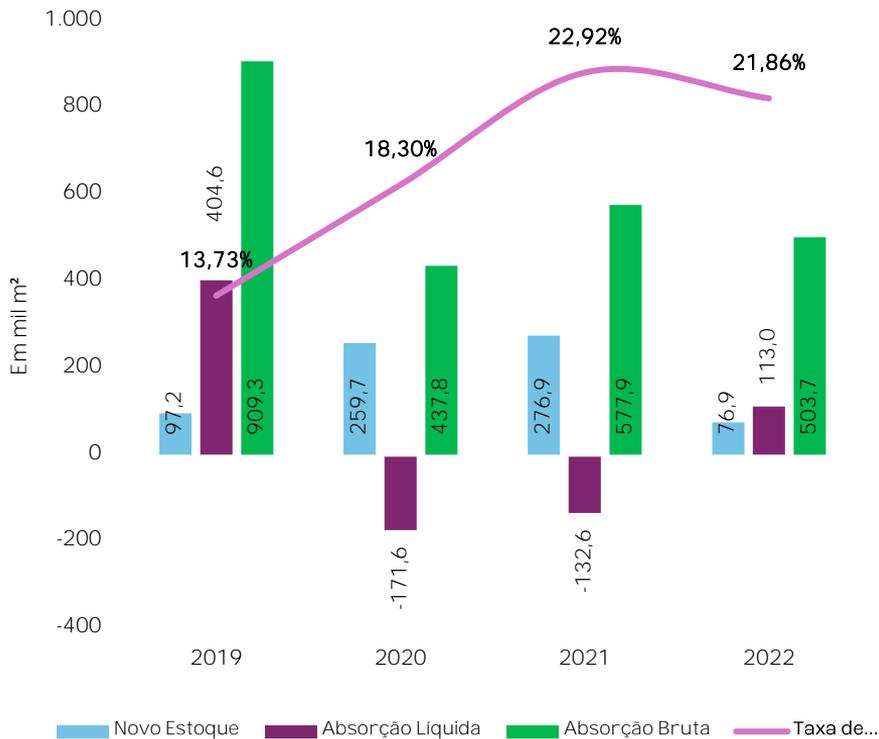
Fonte: Buildings (Outubro 2022)

Principais pontos de evolução desde o início de 2022:

- » Aumento na demanda para locação;
- » Número de visitas num patamar positivo;
- » Atualização dos valores de locação;
- » Atividade construtiva baixa que contribuiu na redução da vacância.

# Setor de Lajes Corporativas

Principais indicadores | São Paulo



Edifícios de classificação A+

Atividade Construtiva | São Paulo



Fonte: Buildings (Outubro 2022)

# Últimos Acontecimentos



## Foco na estratégia de reciclagem do portfólio

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



## Conclusão da alienação parcial do Bravo! Paulista

- Realizada em ago/22, e conclusão em dez/22;
- **Alienação do 10º andar do Bravo! Paulista.**



## Foco na redução de vacância do portfólio

- + 3.200 m<sup>2</sup> locados nos últimos 9 meses;
- Redução da vacância de 8,2 p.p. (de 34,4% para 26,2%);
- Projeção de redução progressiva da vacância em linha com os esforços de prospecção da gestão.

# 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

**6 Transações**

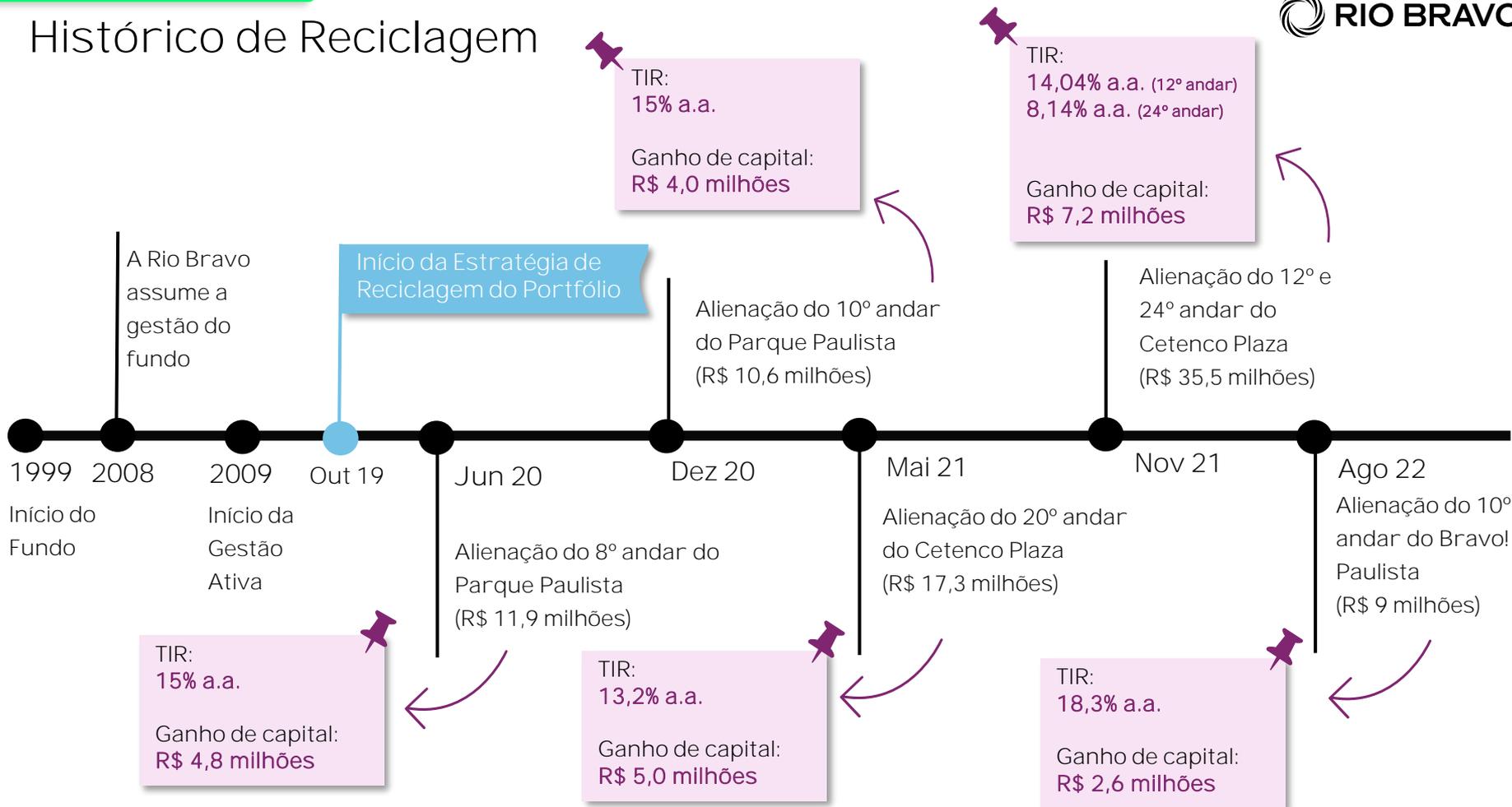
TIR ao ano das  
alienações

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

Valor de venda  
acima do patrimonial

**Entre 4.350 m<sup>2</sup>  
a 9.354 m<sup>2</sup>**

# Histórico de Reciclagem



# Alienação do Bravo! Paulista

**+** Em linha com a estratégia de deter **participações relevantes** nos empreendimentos nos quais atua, o Fundo adquiriu 100% do Edifício Bravo! Paulista, localizado em uma das principais regiões corporativas do país.

R\$2,6 mi

Ganho de capital na alienação

94%

Participação no Bravo! após alienação

40%

Acima do custo de aquisição total



Primeiro ativo do Fundo a passar por um *retrofit* completo



Adquirido em fevereiro de 2020 e obras concluídas no 4º trimestre de 2021



Alienação do 10º andar

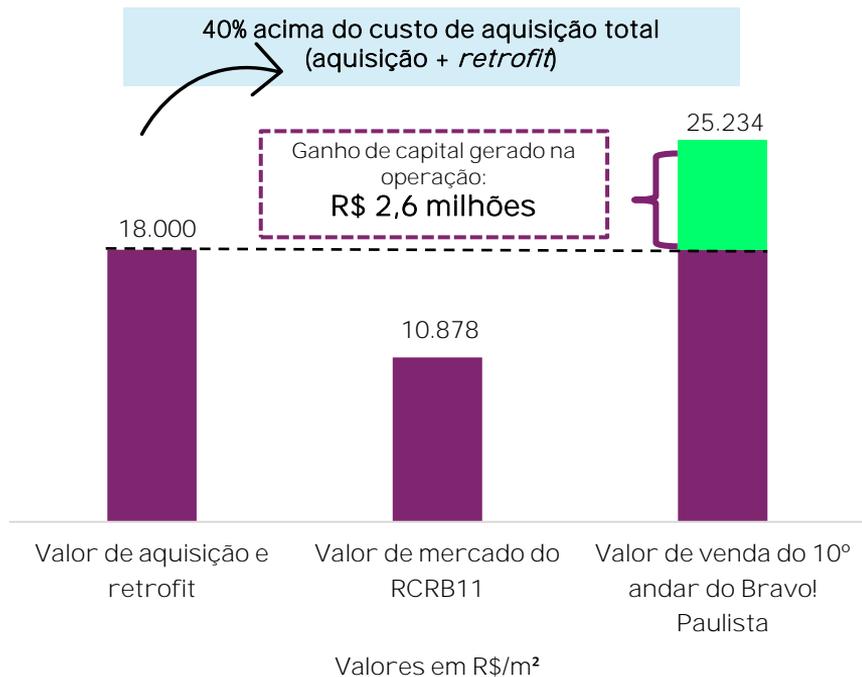
- Cerca de 7 meses após conclusão do *retrofit*;
- **Transação oportunística com valores atrativos** para os investidores do Fundo;
- Concretiza a tese de ganho de capital do Bravo!



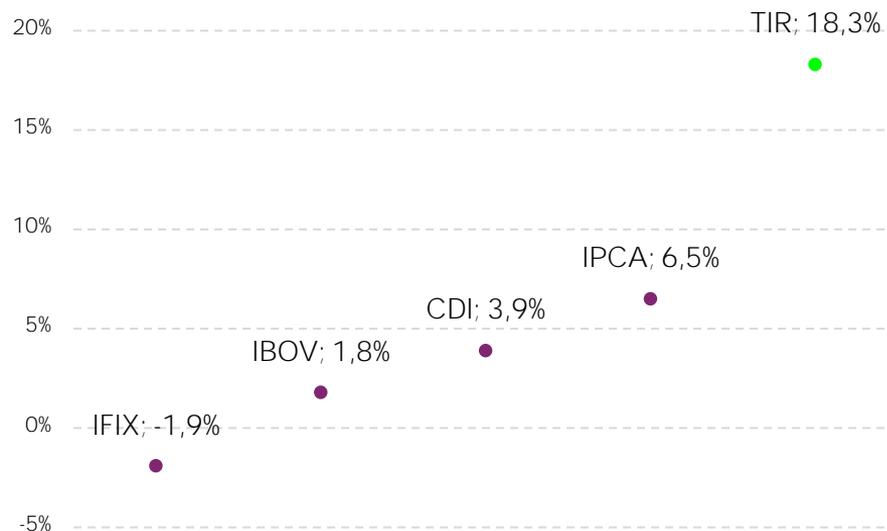
Mantém a tese de deter posição relevante nos ativos

# Resultados da operação

**TIR: 18,3% a.a.**

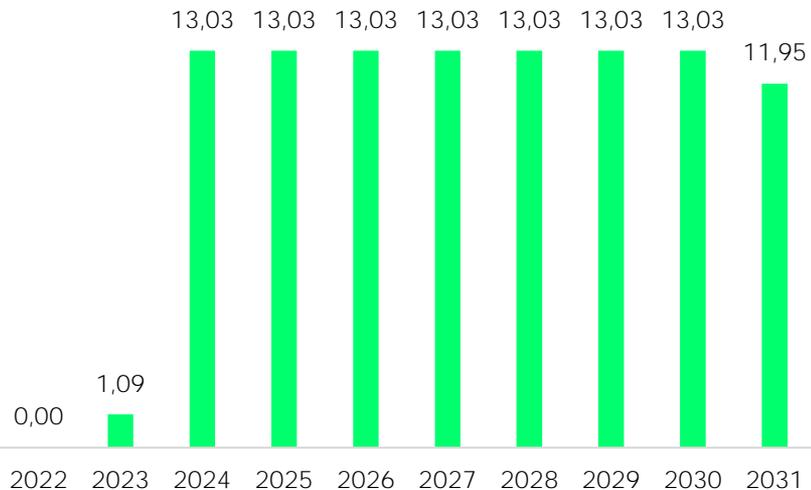


Comparação da TIR da operação com IFIX, IBOV, CDI e IPCA (% a.a.)



# Caixa e Alavancagem

## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO ANUAL (R\$ milhões)



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

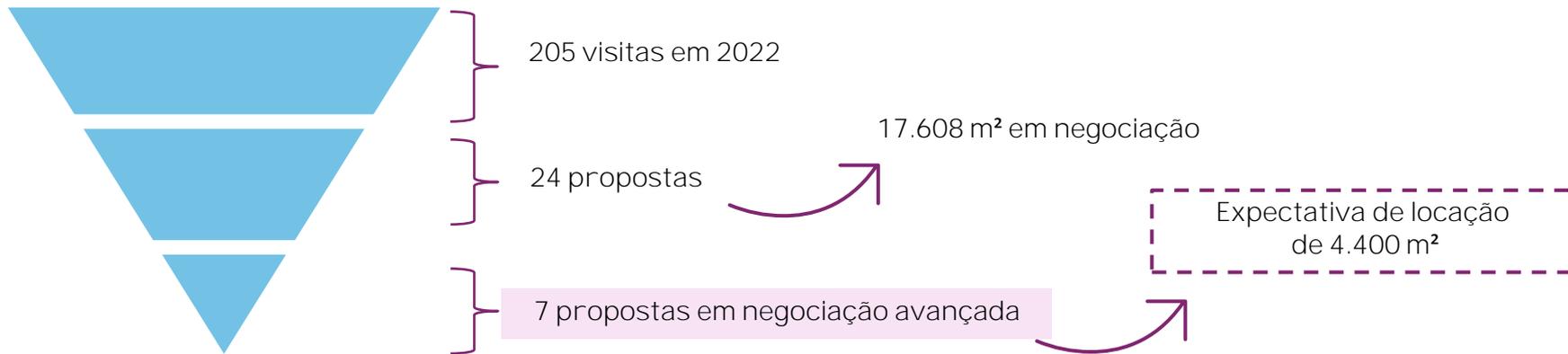
<b>Operações Alavancadas:</b>	Uma operação - Edifício JK Financial Center (andares 8º, 9º, 10º, 11º e 12º e respectivas vagas de garagem)
<b>Valor Mobiliário:</b>	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
<b>Prazo para o Pagamento:</b>	10 anos
<b>Remuneração:</b>	IPCA + 6,4% a.a.
<b>Período de Carência:</b>	24 meses para o início do pagamento do principal (contados a partir de dezembro de 2021)
<b>Periodicidade do pagamento:</b>	Mensal
<b>Saldo devedor</b>	R\$ 106.392.496 (ref. set/2022)
<b>Relação CRI/Patrimônio Líquido:</b>	14,63%

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

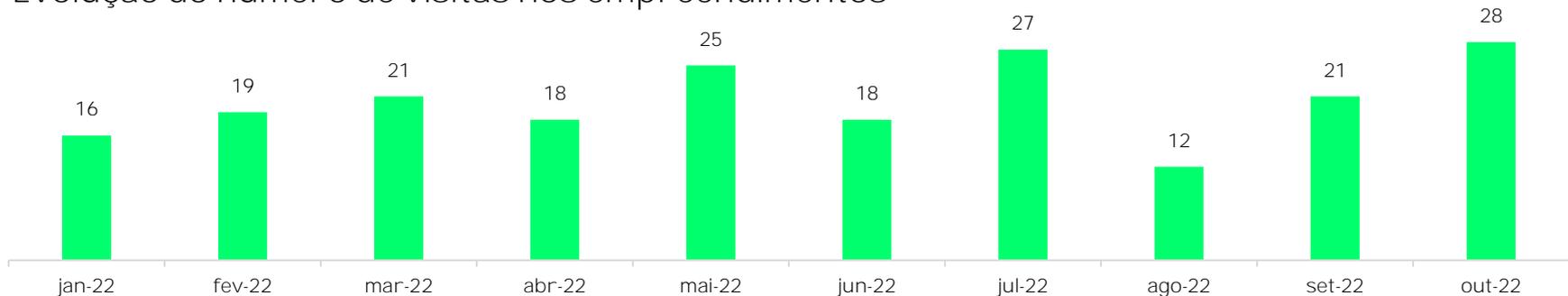
Acima, mostramos o cronograma de amortização com a previsão da necessidade anual de caixa para os aportes. A gestão entende o custo da alavancagem como um diferencial para o Fundo, dado que as taxas foram pactuadas em um momento oportuno de juros mais baixos.

# Perspectivas do Fundo

## Acompanhamento de visitas



## Evolução do número de visitas nos empreendimentos



Visitas realizadas até o dia 25/10

# Perspectiva 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

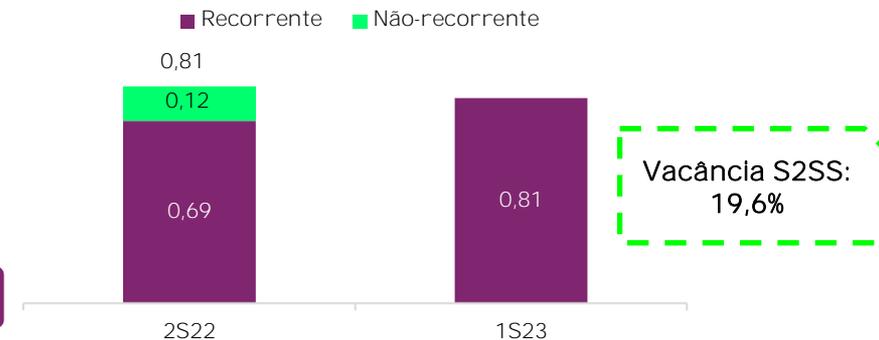
## Projeção do resultado mensal (R\$/cota)

### Cenário Conservador

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



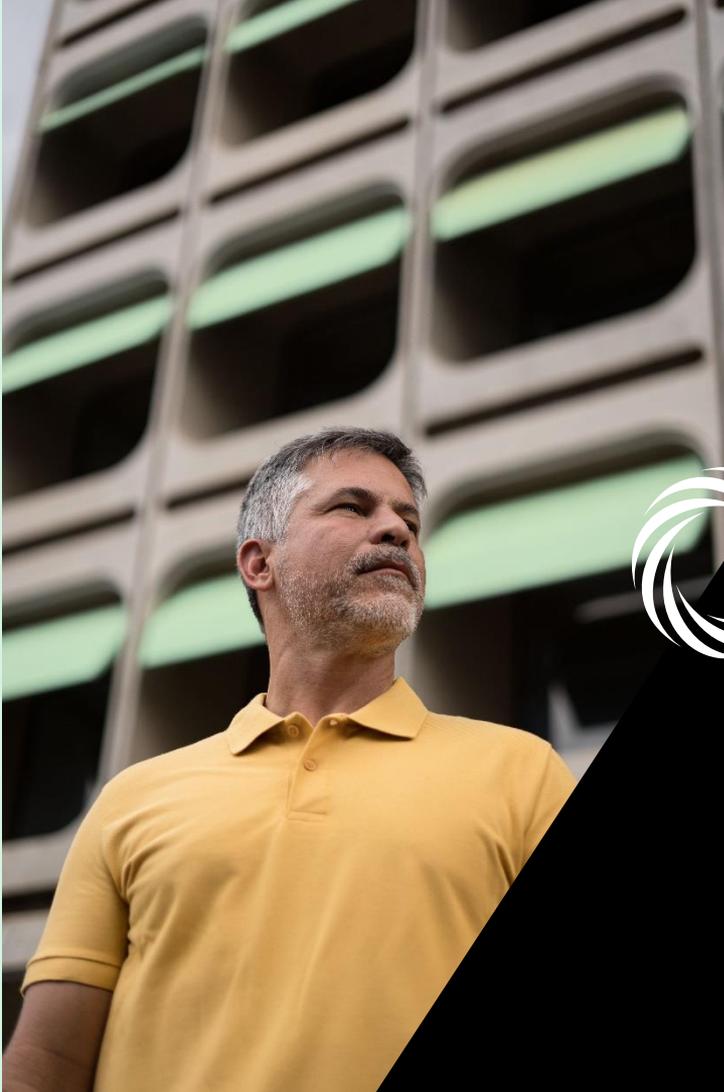
### Cenário Base



# Video Tour: Continental Square Faria Lima



<https://www.youtube.com/watch?v=HOpQKFOqy5A>



riobravo.com.br



Perguntas e  
+ Respostas

Seu  
investimento  
tem poder.

 **RIO BRAVO**

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

+55 11 3509 6600

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

