

# Webcast Resultados 4T22

FII Rio Bravo Renda  
Corporativa

RCRB11



**RIO  
BRAVO**

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

janeiro23

.3 Tese de Investimento

.4 Histórico do Fundo

.5 Fotografia do Fundo

.7 Caixa e Alavancagem

.8 Mercado Corporativo

.9 Frentes de atuação

.10 Principais acontecimentos 4T

.17 Metas de redução de vacância

.18 Perspectivas do Fundo



Agenda

# Tese de Investimento



## Foco em localização

- Localizações centrais (premium) e performadas



## Qualidade dos ativos

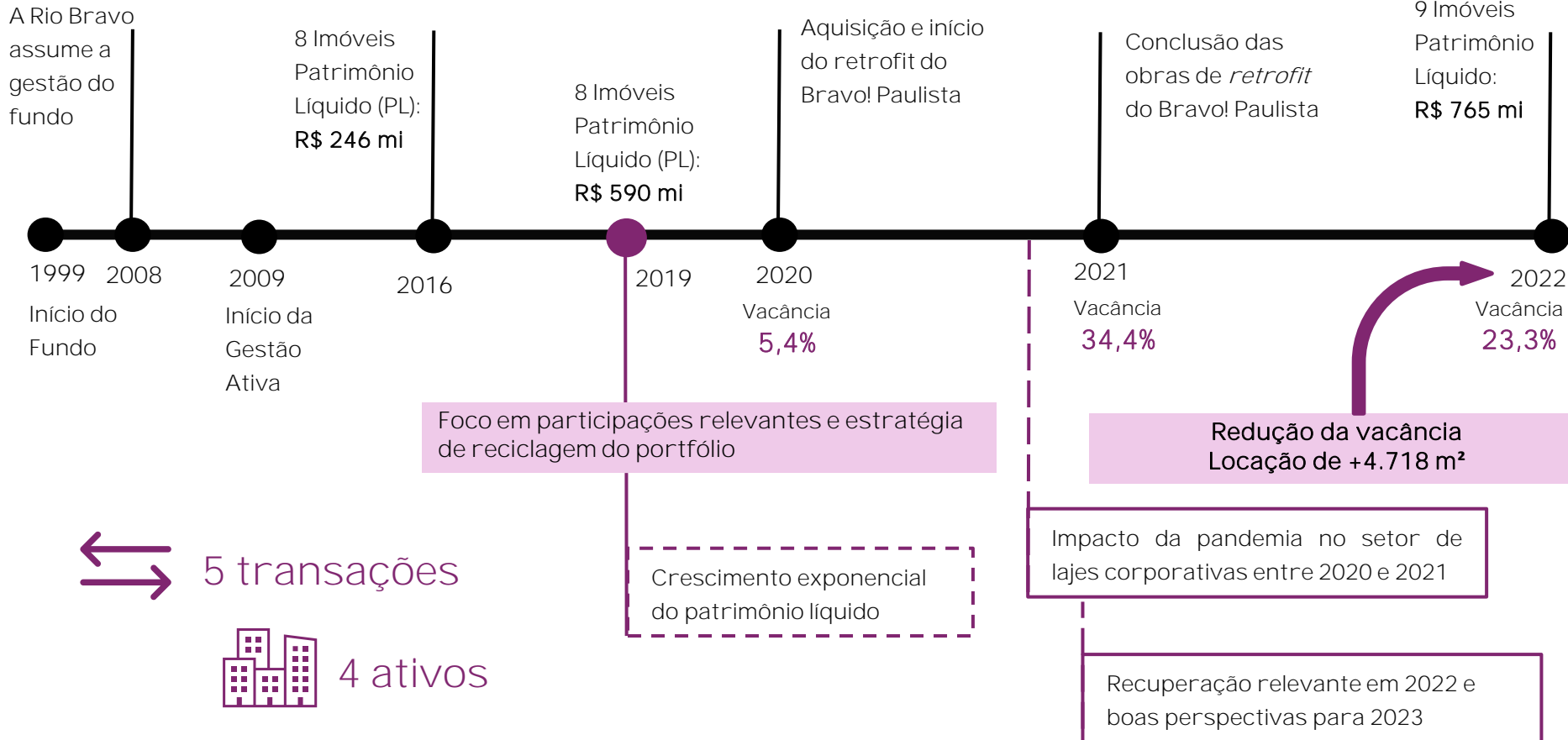
- Ativos de qualidade ou com potencial de valorização



## Participação relevante nos empreendimentos

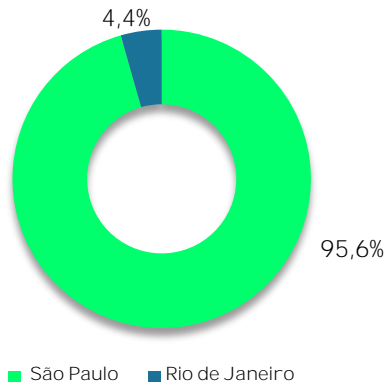
- Menor concorrência interna
- Gestão profissional visando valorização imobiliária

# Histórico do Fundo

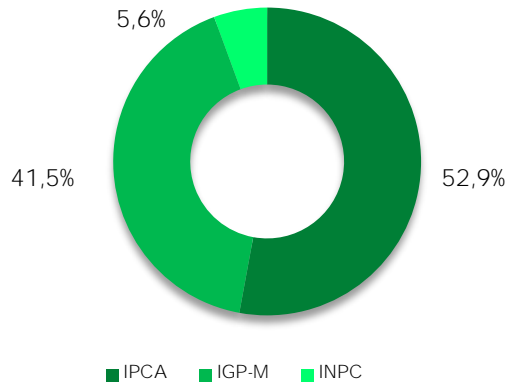


# Fotografia do Fundo

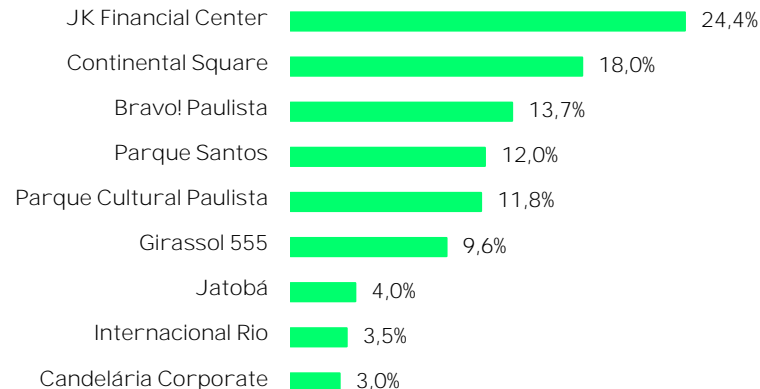
Diversificação Geográfica  
(% Receita Contratada)



Índice de Reajuste  
(% Receita Contratada)



Diversificação por Ativo (% área locável)

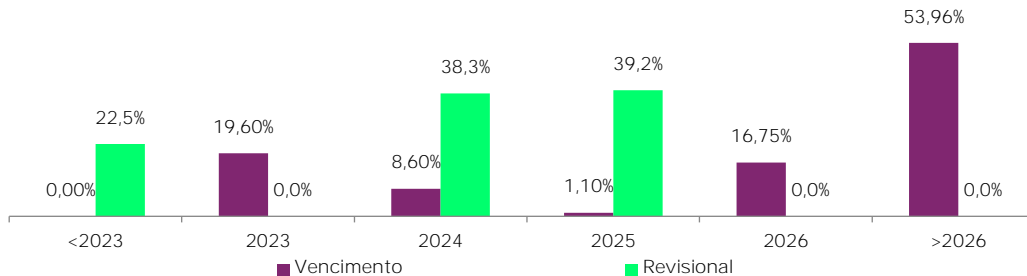


WALE<sup>1</sup>:  
4,66

Data-base: dez/22

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

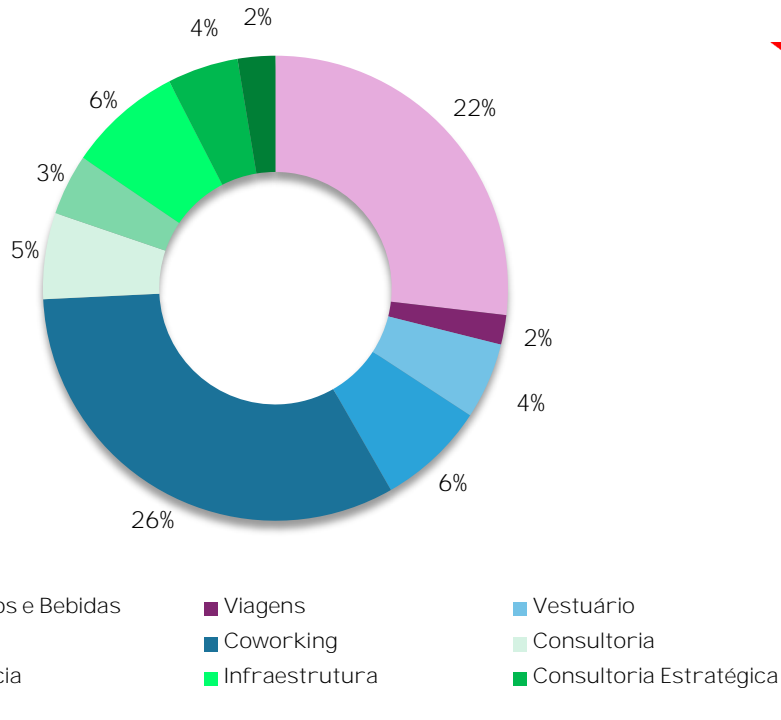
Cronograma dos Contratos  
(% Receita Contratada)



Todos os gráficos consideram a % de Receita Contratada, exceto o de diversificação por área locável.

# Fotografia do Fundo

Setor de Atuação  
(% Receita Contratada)



Considera a % de Receita Contratada.

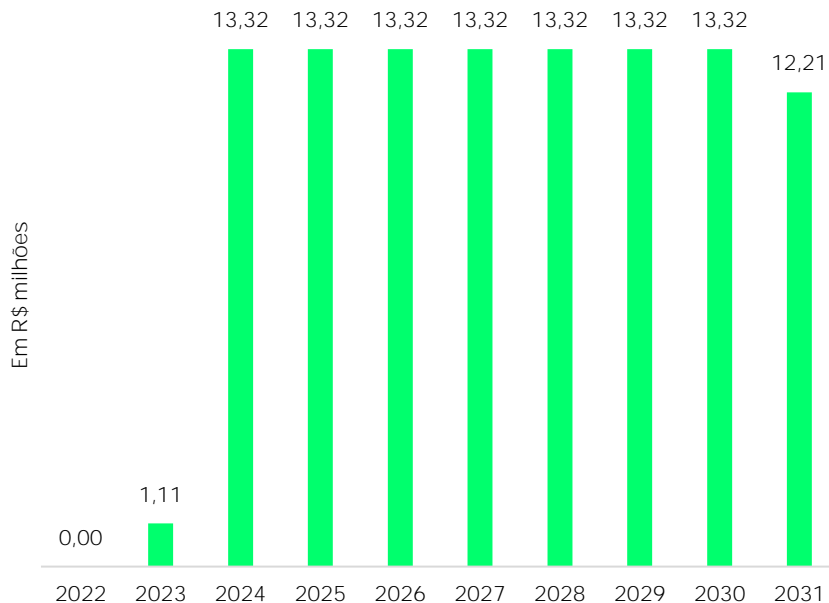
## Principais Locatários

**Heineken**  
**ambev**  
**arteris**  
**ASUS**  
**oncoCLINICAS**  
**wework**  
**SMBC** SUMITOMO MITSUI BANKING CORPORATION  
**SANTA LOLLA**  
**Eletro nuclear** Energia Limpa  
**VIP OFFICE** ESCRITÓRIO COM SERVIÇOS

Número de locatários:  
22

# Caixa e Alavancagem

## Cronograma de Amortização Anual



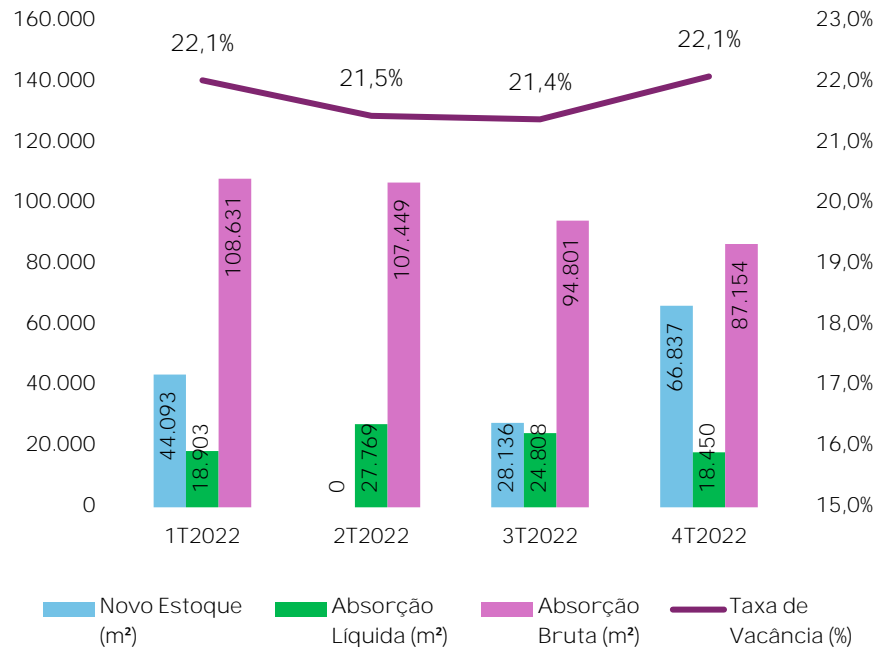
\*Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.

<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\$ 105,91 MM
<b>Relação CRI/Patrimônio Líquido:</b>	13,69%

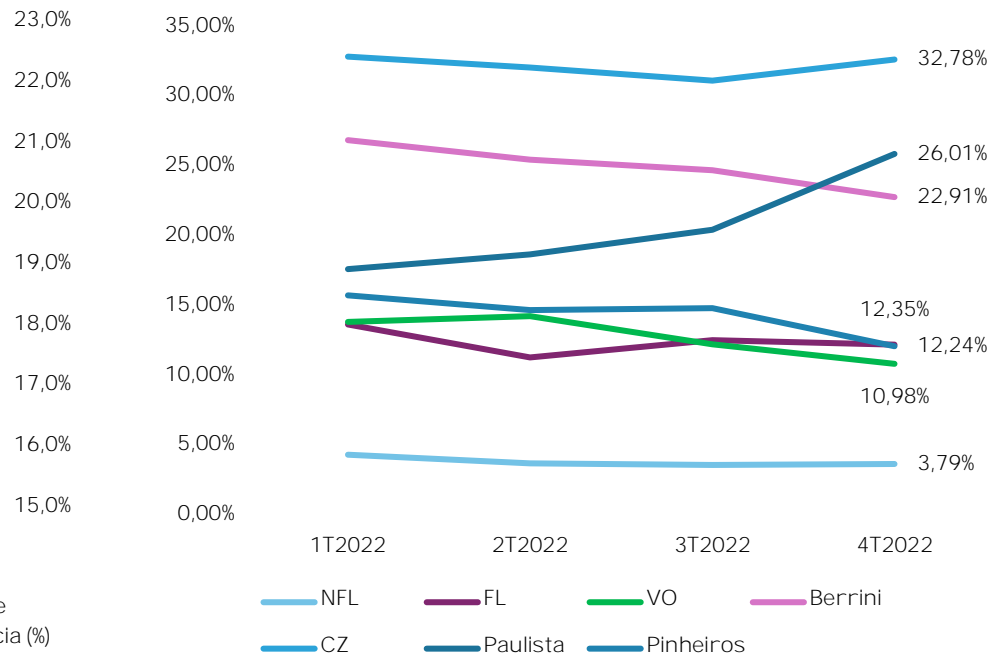
Acima, mostramos o cronograma de amortização com a previsão da necessidade anual de caixa para os aportes.

# Mercado Corporativo | A & A+

Principais indicadores 2022 – São Paulo



Vacância 4T22 – Regiões Centrais



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



# Frentes de Atuação



## Reciclagem do portfólio

- Busca por oportunidades que gerem valor ao Fundo, e por participações mais relevantes nos empreendimentos;



## Ganho real nos valores de locação

- Análise fundamentalista dos contratos de locação de acordo com a potencialidade de cada ativo, de modo a gerar negociações favoráveis para o Fundo;



## Comercialização e redução de vacância

- Metas de redução de vacância no curto e médio prazos;
- Redução de vacância de 11,6 p.p. em 2022 (de 34,4% para 23,3%);



## Gestão imobiliária ativa

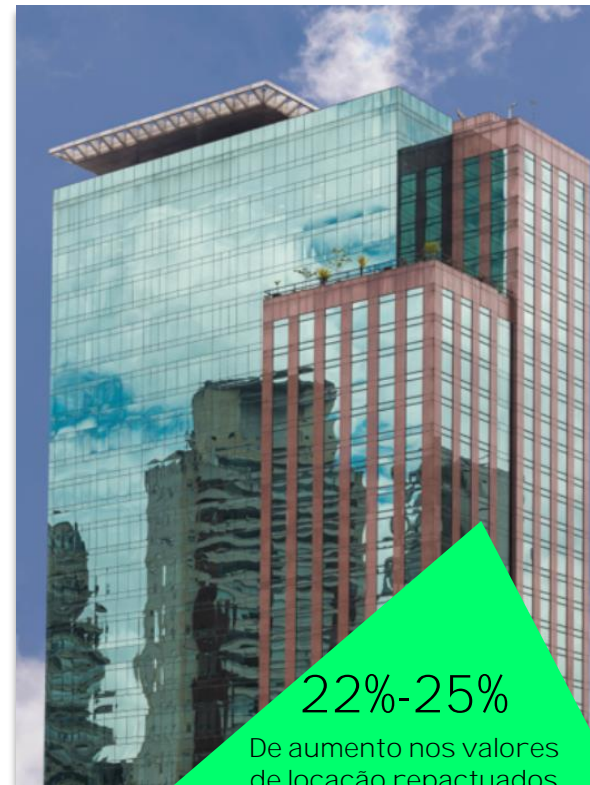
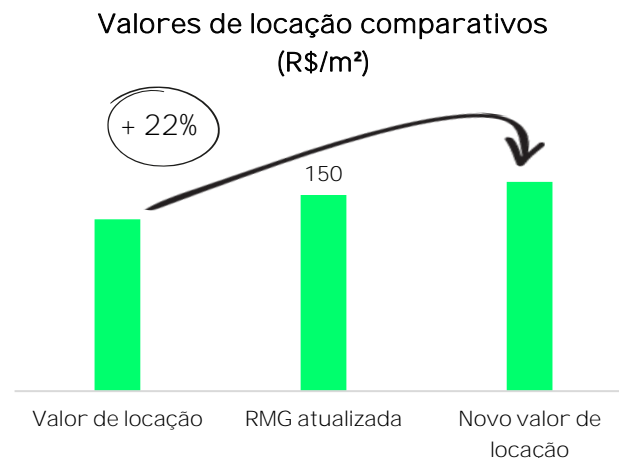
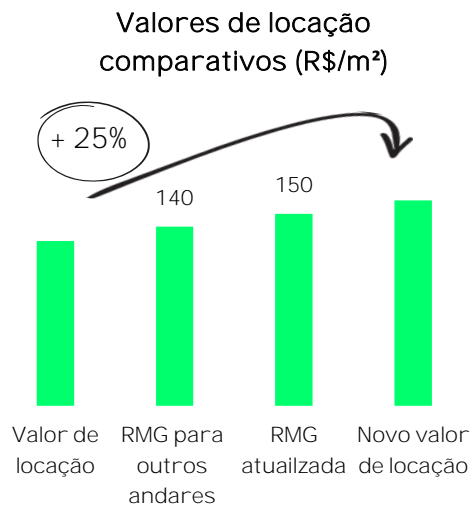
- Atuação constante em busca de geração de valor e retorno para os investidores.

# Principais acontecimentos no trimestre

JK Financial Center | Revisionais

## Oncoclínicas

## Lifetime

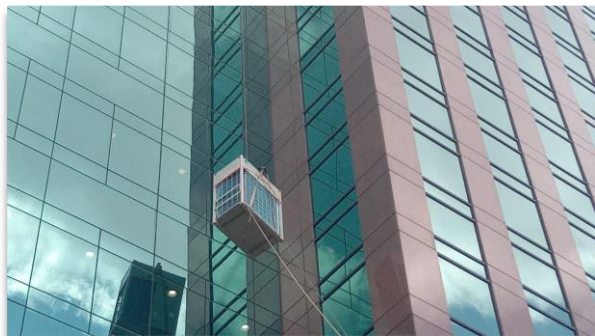


22%-25%

De aumento nos valores de locação repactuados

# Principais acontecimentos no trimestre

JK Financial Center | Retrofit do sistema de AC



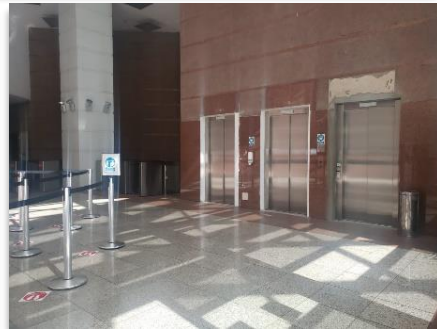
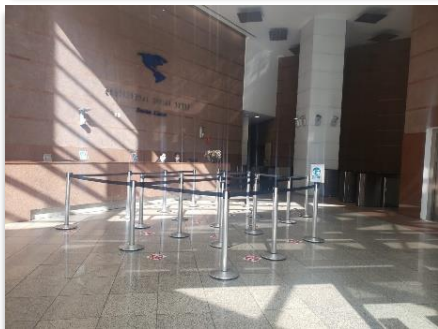
+ Eficiência  
- Manutenção

Controle  
Individualizado

25%  
De economia esperado na  
taxa condominial

# Principais acontecimentos no trimestre

## Continental Square | Modernização e Gerador privativo



Modernização da recepção e áreas comuns;



Gerador para área privativa;



Certificação LEED.

# Principais acontecimentos no trimestre

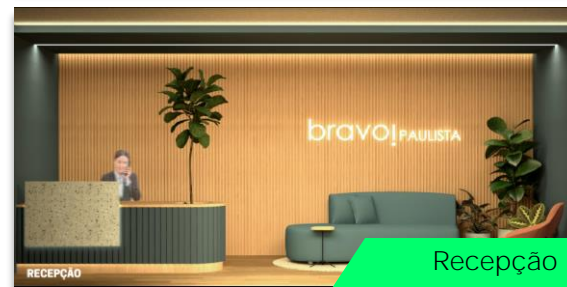
Bravo! Paulista | Andar Modelo



- |                      |                                     |                       |
|----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| 1. HALL              | 7. COPA / CAFÉ                      | 12. BRAIN STORM       |
| 2. RECEPÇÃO          | 8. CPD                              | 13. REUNIÃO INFORMAL  |
| 3. MEETING BOX (04P) | 9. WC                               | 14. PHONE BOOTH (01P) |
| 4. COPY/PRINT        | 10. WC PCD                          | 15. SALA DIRETORIA    |
| 5. SQUAD             | 11. SALA TÉCNICA AR<br>CONDICIONADO |                       |
| 6. STAFF             |                                     |                       |



- ✓ Ocupação flexível em busca de mais viabilidade na locação do andar;
- ✓ Projeto realizado com as últimas tendências ESG;
- ✓ Projeto realizado pela CH3 Engenharia, com custo estimado de R\$2.700/m²;
- ✓ Conclusão em fevereiro de 2023.



# Principais acontecimentos no trimestre

Redução da vacância em 2022

Locação de +4.718 m<sup>2</sup>

Vacância 34,4%

Vacância 22,8%

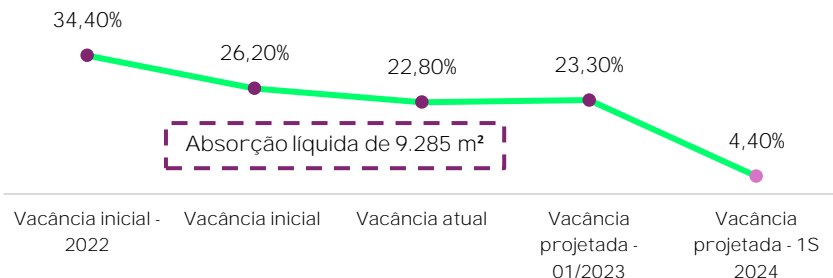
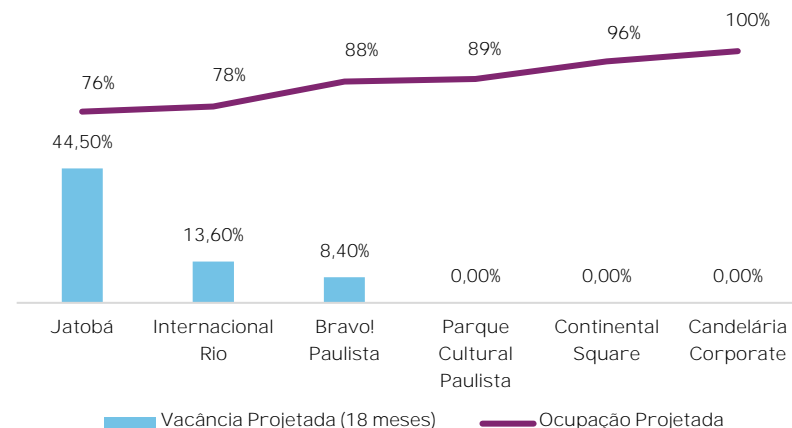
Acontecimentos do 4º trimestre de 2022



# Metas de redução de vacância

- ✓ A redução de vacância do Fundo é o **principal foco do time de gestão**.
- ✓ Nosso esforço tem como objetivo a atração de bons locatários e contratos de locação condizentes com a qualidade e localização dos ativos.
- ✓ As metas para a ocupação dos empreendimentos do Fundo foram individualizadas para cada ativo.
- ✓ A meta de gestão é de reduzir a vacância física do Fundo para **4,4%** até o **primeiro semestre de 2024**.

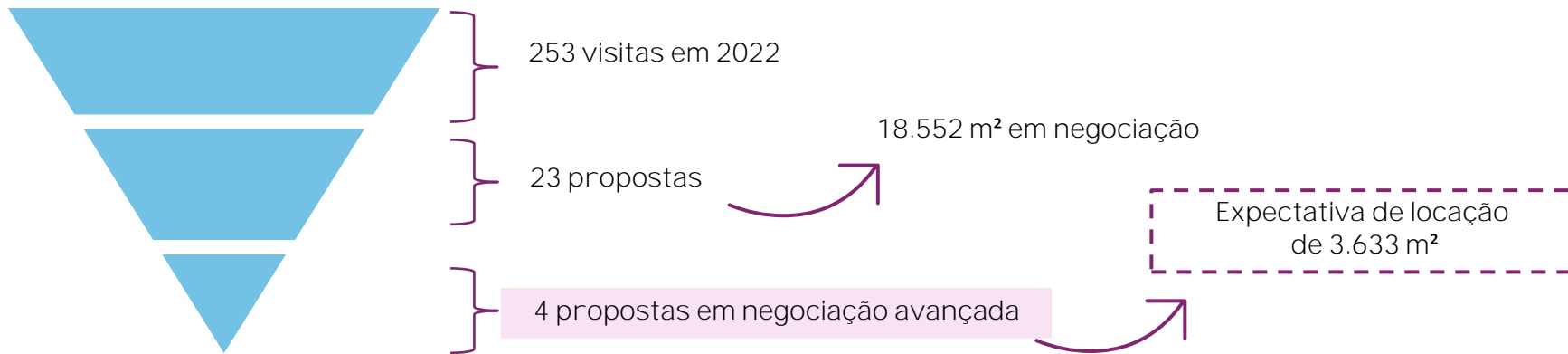
Ativo	Projeção de área absorvida por ativo	Vacância física atual	Vacância física projetada
Jatobá	950 m <sup>2</sup>	100%	44%
Parque Cultural Paulista	559 m <sup>2</sup>	11%	0%
Bravo! Paulista	4.373 m <sup>2</sup>	80,8%	8%
Continental Square	2.761 m <sup>2</sup>	35,9%	0%
Internacional Rio	- 218 m <sup>2</sup>	0%	13,6%
Candelária Corporate	858 m <sup>2</sup>	0%	0%



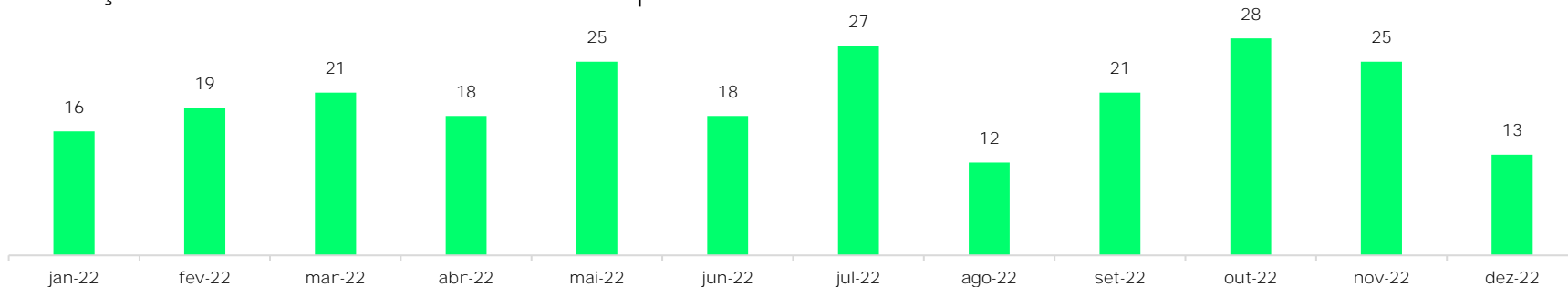
AS PROJEÇÕES AQUI MENCIONADAS REFEREM-SE A UM PERÍODO DE 18 MESES E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS COMO PROMESSA DE REALIZAÇÃO

# Perspectivas do Fundo

## Acompanhamento de visitas



## Evolução do número de visitas nos empreendimentos





# Próximos Passos



Locação das áreas disponíveis com redução da vacância para 4,4%;



Reciclagem de participações não estratégicas;

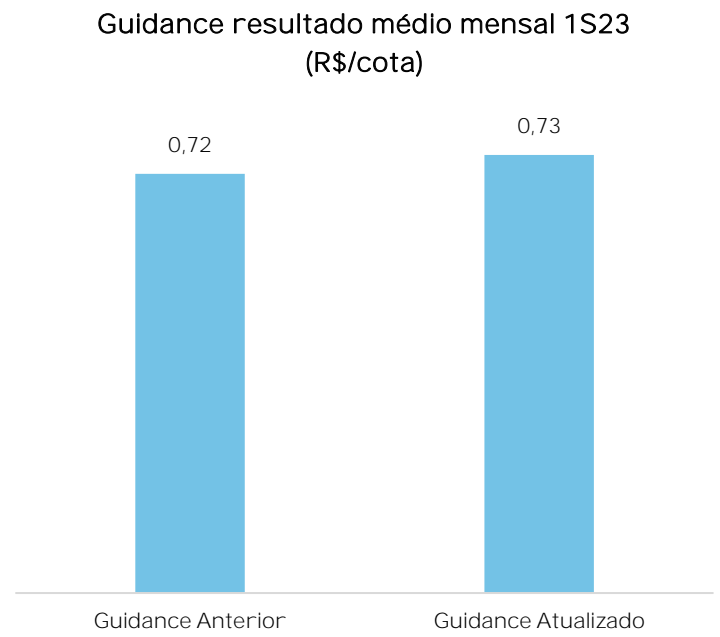


Aumento real dos valores de locação de parcela do portfólio;



Busca por participação relevante em novos ativos e do atual portfólio.

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



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**

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

+55 11 3509 6600

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

