

Webcast Resultados 4T22

FII Rio Bravo Renda
Corporativa

RCRB11



**RIO
BRAVO**

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

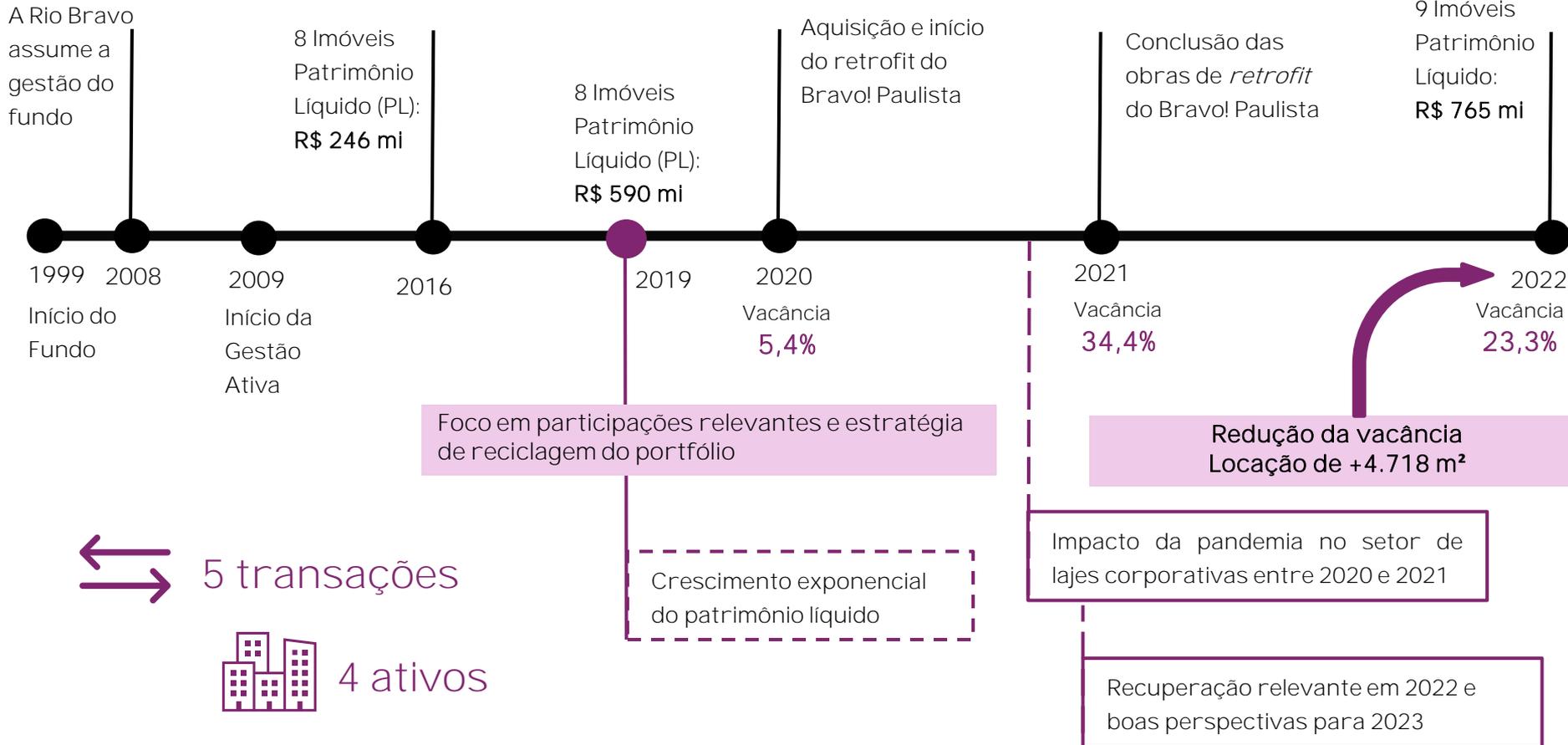
- Ativos de qualidade ou com potencial de valorização



Participação relevante nos empreendimentos

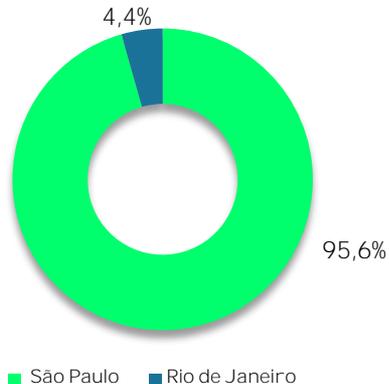
- Menor concorrência interna
- Gestão profissional visando valorização imobiliária

Histórico do Fundo

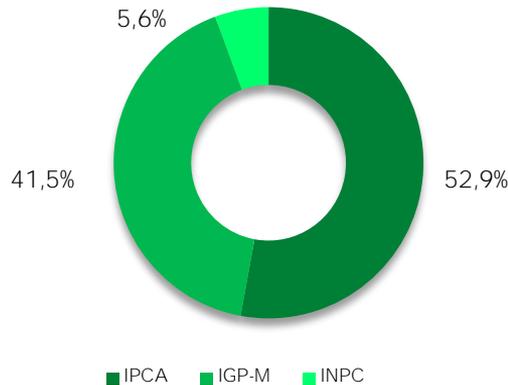


Fotografia do Fundo

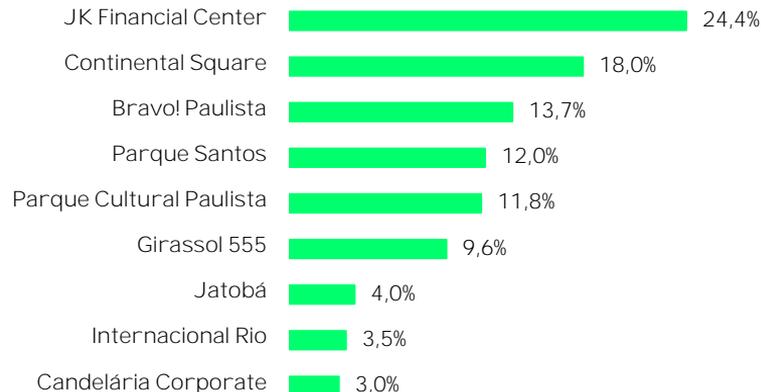
Diversificação Geográfica
(% Receita Contratada)



Índice de Reajuste
(% Receita Contratada)



Diversificação por Ativo (% área locável)

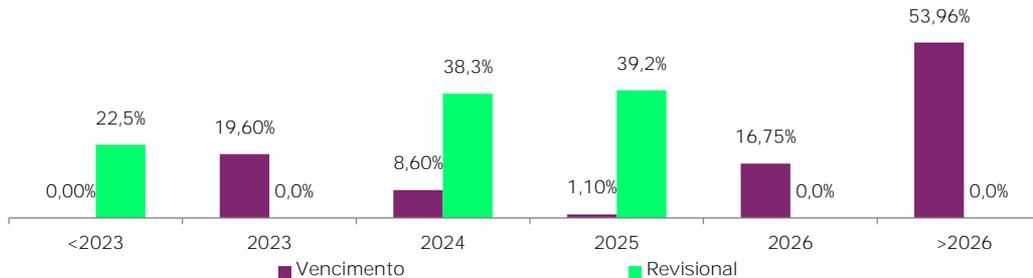


WALE¹:
4,66

Data-base: dez/22

¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

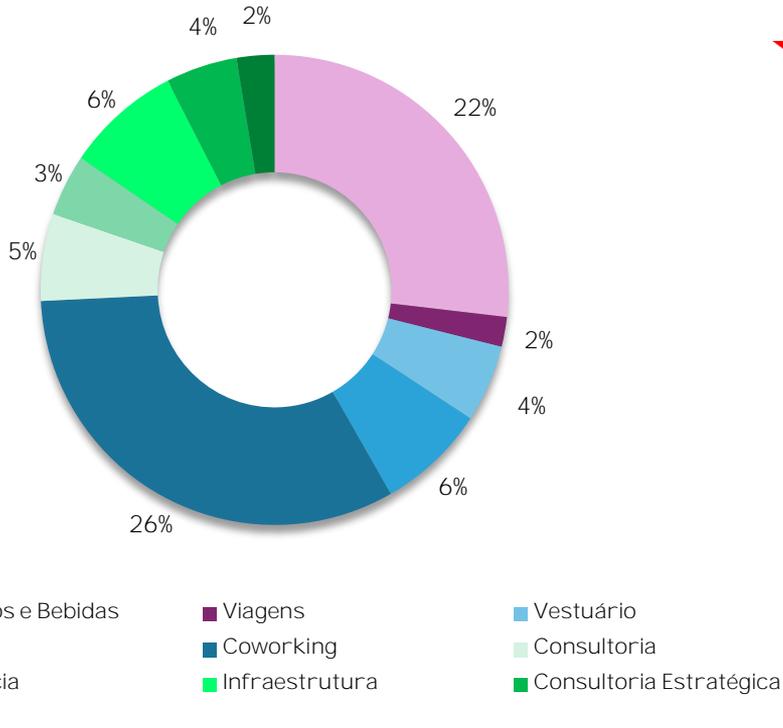
Cronograma dos Contratos
(% Receita Contratada)



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

Fotografia do Fundo

Setor de Atuação
(% Receita Contratada)



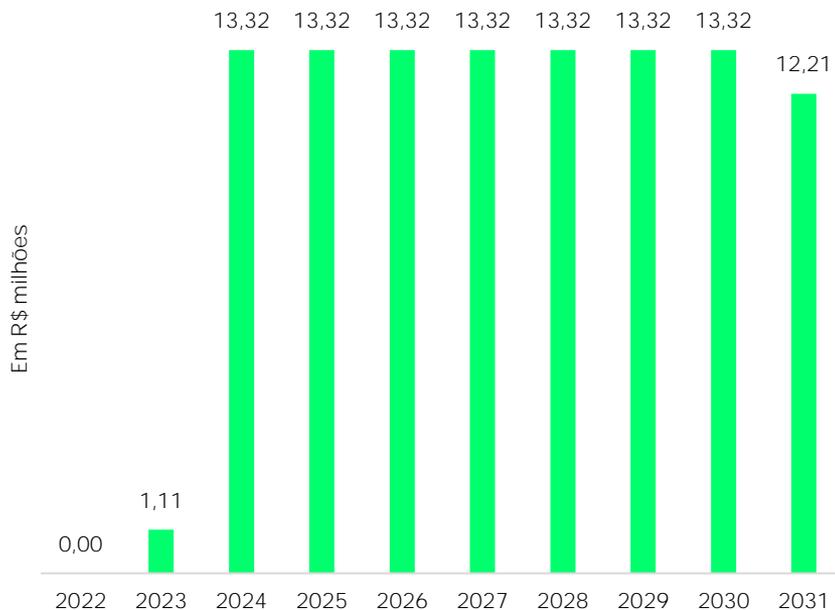
Considera a % de Receita Contratada.

Principais Locatários

Número de locatários:
22

Caixa e Alavancagem

Cronograma de Amortização Anual



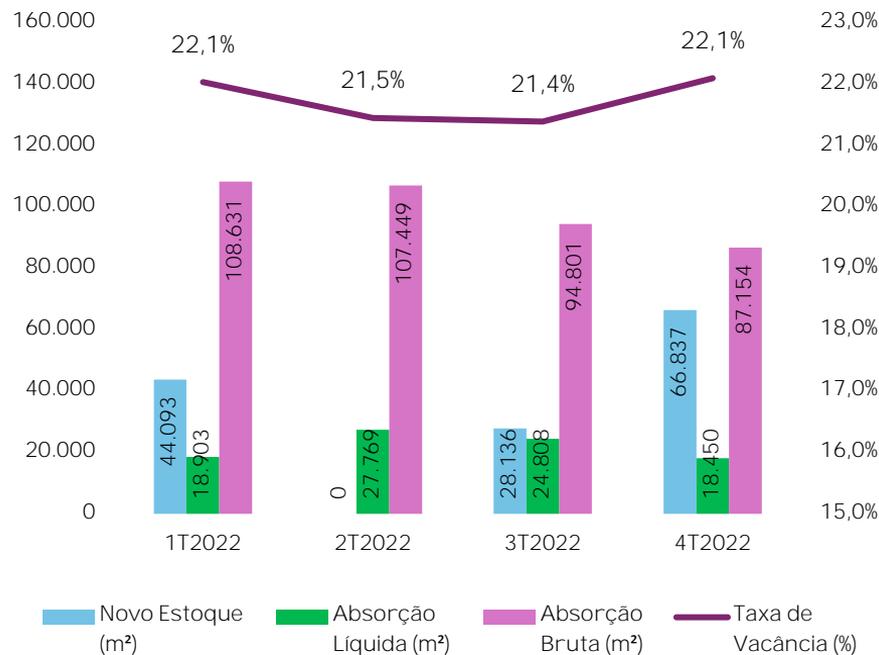
*Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.

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

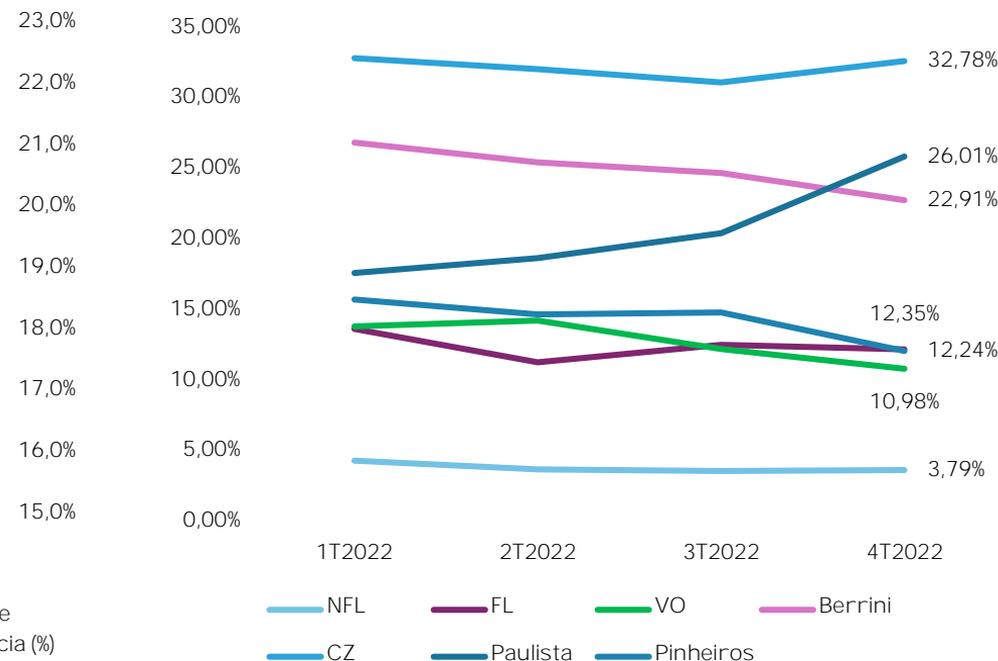
Acima, mostramos o cronograma de amortização com a previsão da necessidade anual de caixa para os aportes.

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

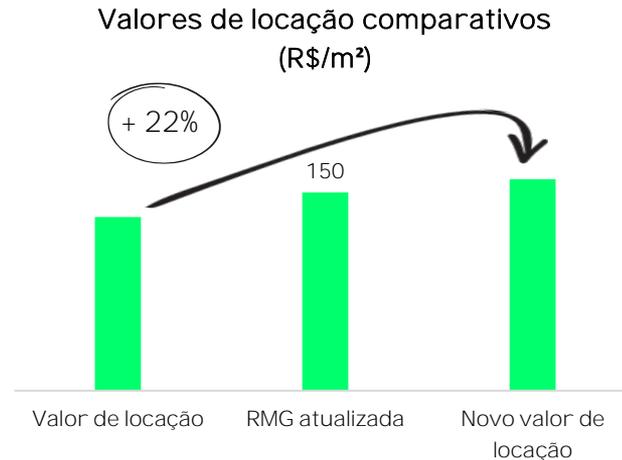
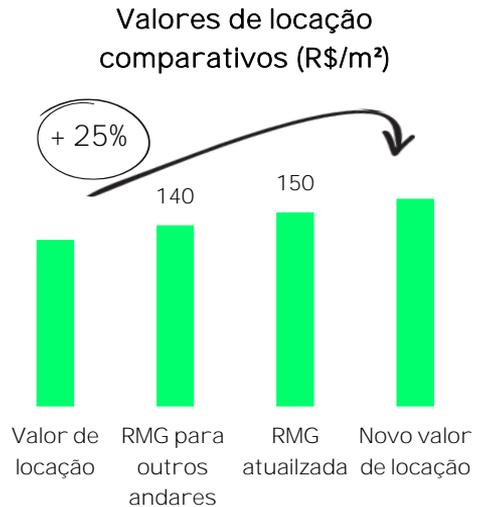
- Atuação constante em busca de geração de valor e retorno para os investidores.

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



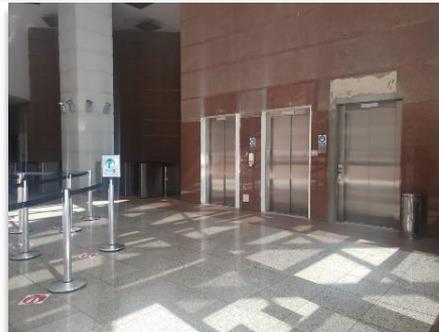
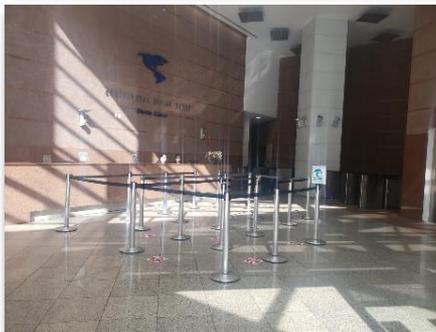
+ Eficiência
- Manutenção

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
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 m²

Vacância 34,4%

Vacância 22,8%

Acontecimentos do
4º trimestre de 2022

1T22

1T22

1T22

LOCAÇÃO BRAVOI PAULISTA

ÁREA: 966,21 m²

LOCATÁRIO: GreenRun

PRAZO DE VIGÊNCIA: 5 anos

LOCAÇÃO CONTINENTAL SQUARE

ÁREA: 1.636,03 m²

LOCATÁRIO: Grupo Santa Lolla

PRAZO DE VIGÊNCIA: 5 anos

LOCAÇÃO INTERNACIONAL RIO

ÁREA: 675,68 m²

LOCATÁRIO: Visagio

PRAZO DE VIGÊNCIA: 7 anos

LOCAÇÃO CANDELÁRIA CORPORATE

ÁREA: 1.296 m²

LOCATÁRIO: Eletronuclear

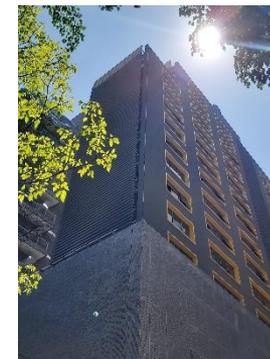
PRAZO DE VIGÊNCIA: 5 anos

LOCAÇÃO BRAVOI PAULISTA

ÁREA: 143 m²

LOCATÁRIO: RMC Advogados

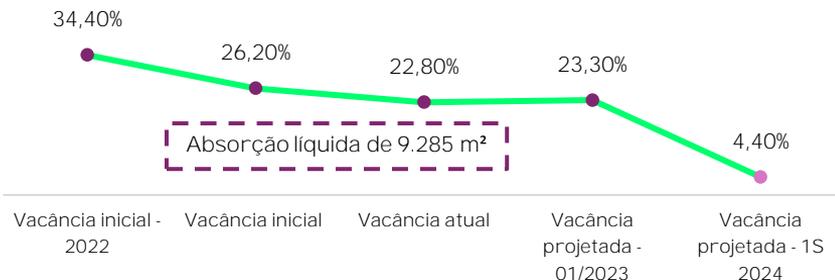
PRAZO DE VIGÊNCIA: 5 anos



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**.

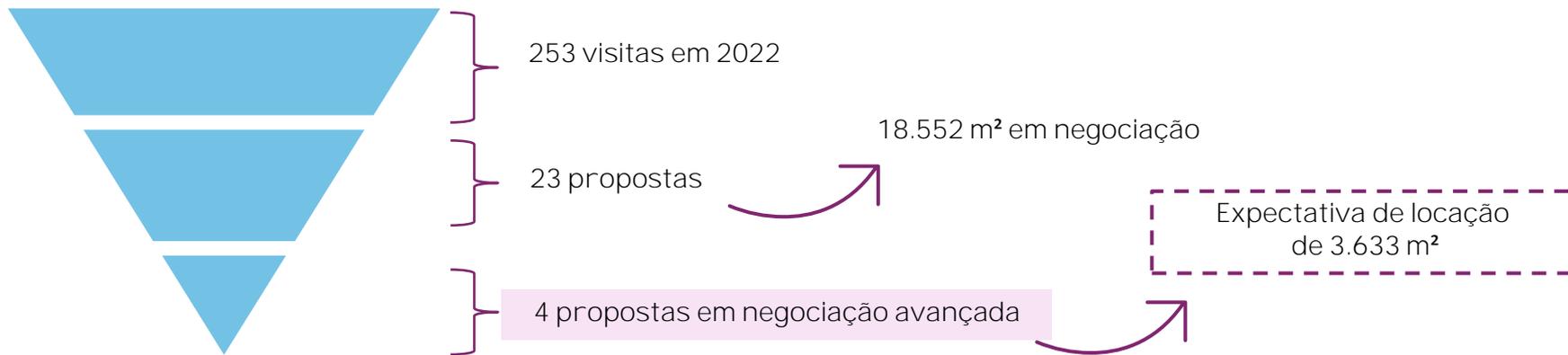
Ativo	Projeção de área absorvida por ativo	Vacância física atual	Vacância física projetada
Jatobá	950 m ²	100%	44%
Parque Cultural Paulista	559 m ²	11%	0%
Bravo! Paulista	4.373 m ²	80,8%	8%
Continental Square	2.761 m ²	35,9%	0%
Internacional Rio	- 218 m ²	0%	13,6%
Candelária Corporate	858 m ²	0%	0%



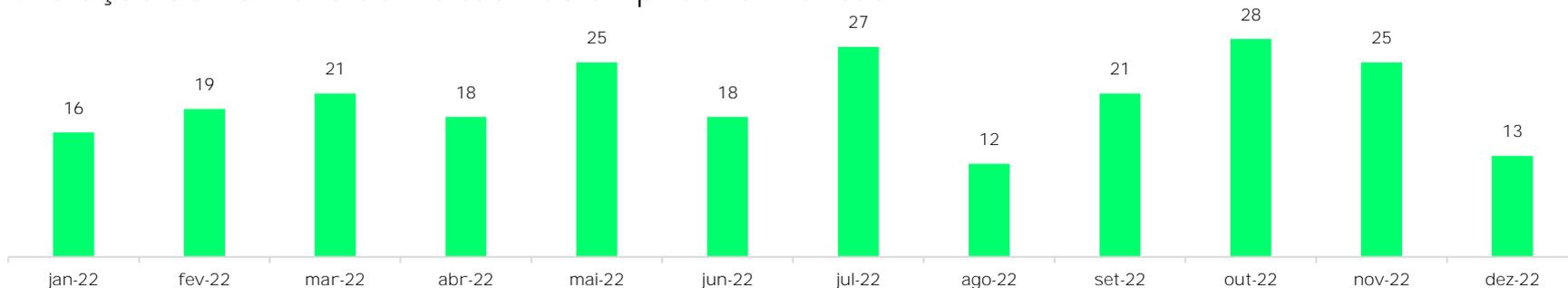
AS PROJEÇÕES AQUI MENCIONADAS REFEREM-SE A UM PERÍODO DE 18 MESES E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS COMO PROMESSA DE REALIZAÇÃO

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;



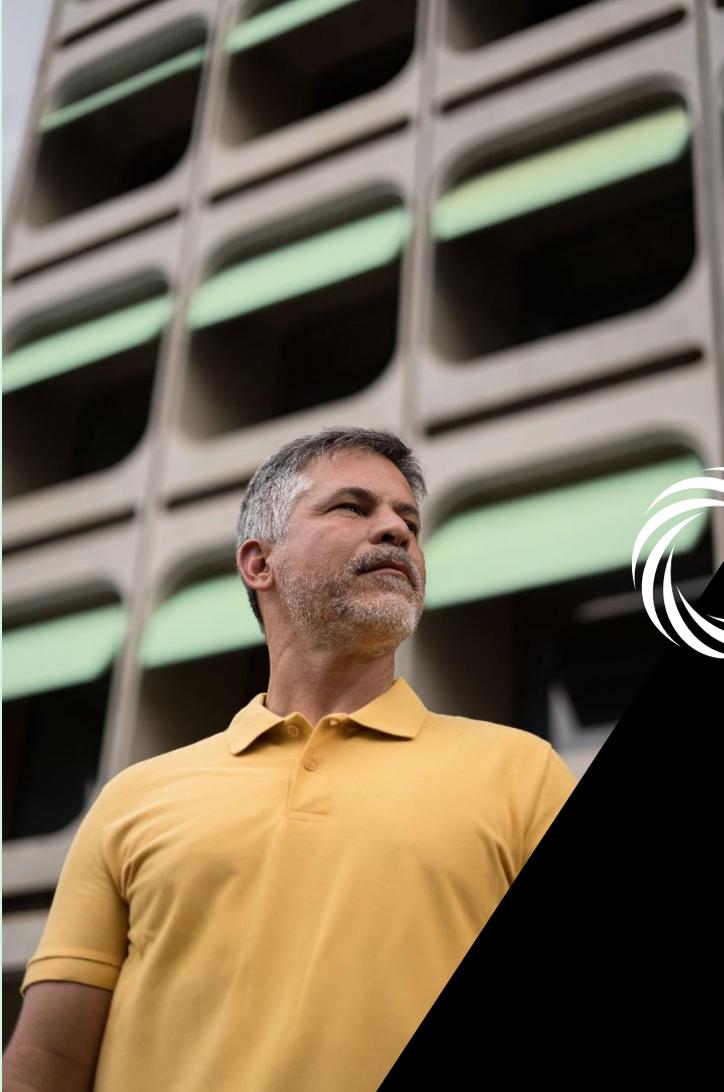
Busca por participação relevante em novos ativos e do atual portfólio.

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)

Guidance resultado médio mensal 1S23
(R\$/cota)





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

