

# 8ª EMISSÃO DE COTAS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

JUNHO/2020



# AGENDA

- » SOBRE O FUNDO
  - » HISTÓRICO
  - » OFERTA 476 – 8ª EMISSÃO DE COTAS
    - a) A oferta
    - b) Cronograma estimado
    - c) Destinação dos recursos
    - d) Metas da equipe de gestão
    - e) Estudo de viabilidade
  - » MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS EM SÃO PAULO
-

---

## Sobre o Fundo



## Sobre o Fundo

**INÍCIO DE FUNCIONAMENTO** 1999

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** 0,7% a.a. sobre o Valor de Mercado

**ÁREA LOCÁVEL** 36,9 mil m<sup>2</sup>

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** R\$ 589,7 MM

**OBJETIVO DO FUNDO** aquisição de Lajes corporativas para auferir ganhos através de locações e/ou ganho de capital

### LOCATÁRIOS

 Sumitomo Corporation

Banco  Daycoval

 ASUS®

 Mondelēz  
International

 Roland Berger  
Strategy Consultants

 CERVEJARIA  
ambev

 VIP Office  
Coworking

 Heineken  
open your world

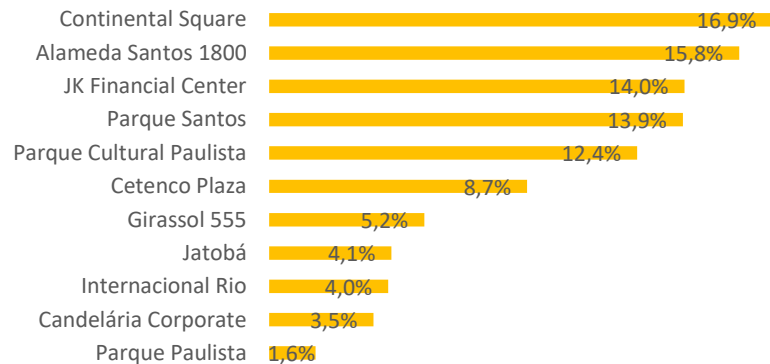
 Votorantim  
Cimentos

 wework

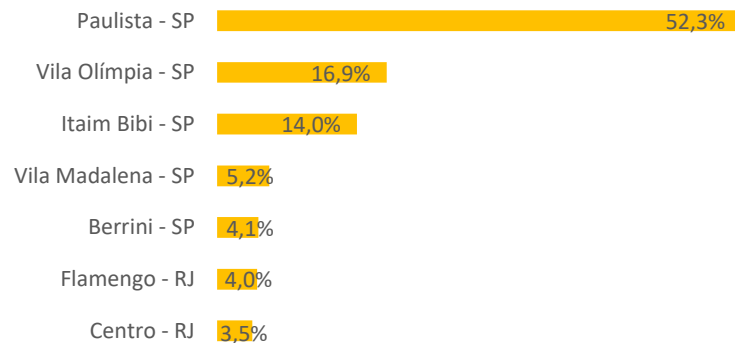


## Sobre o Fundo

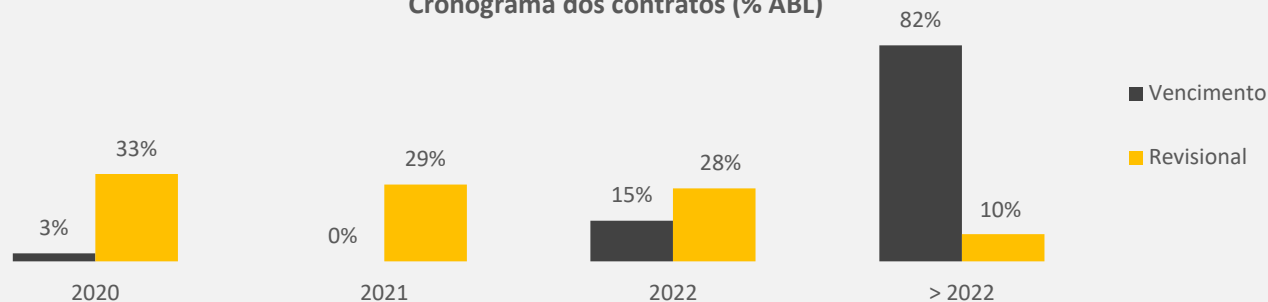
### Diversificação por ativo (% ABL)



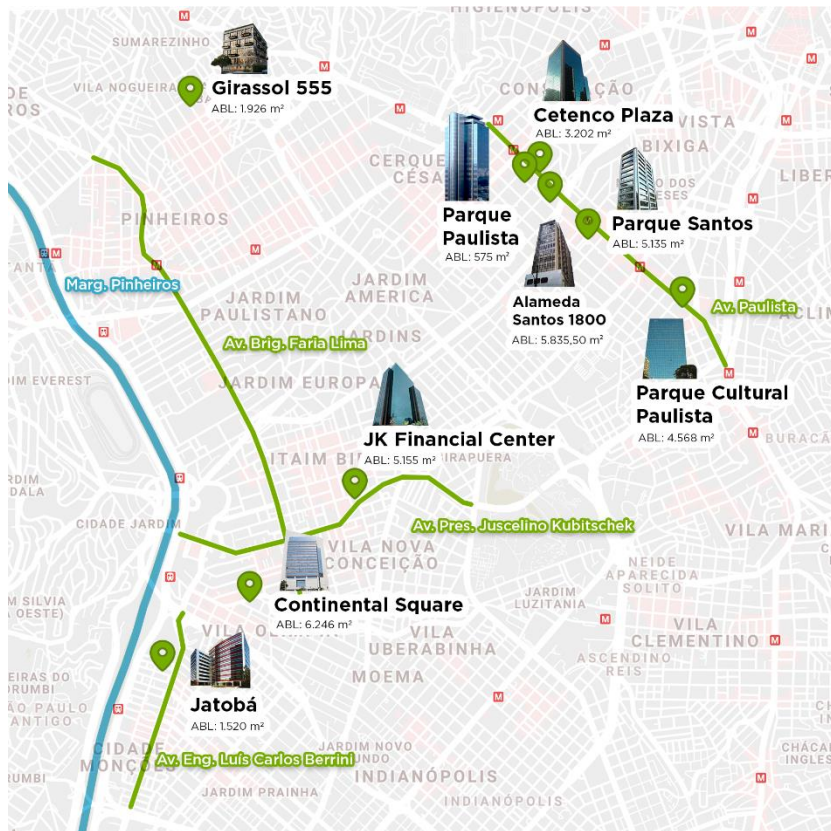
### Diversificação por região (% ABL)



### Cronograma dos contratos (% ABL)



## Sobre o Fundo



## PORTFÓLIO PREMIUM ATIVOS DE QUALIDADE E DE EXCELENTE LOCALIZAÇÃO

O Fundo conta com **ABL de 36.941 m²** diversificada entre as principais regiões corporativas das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

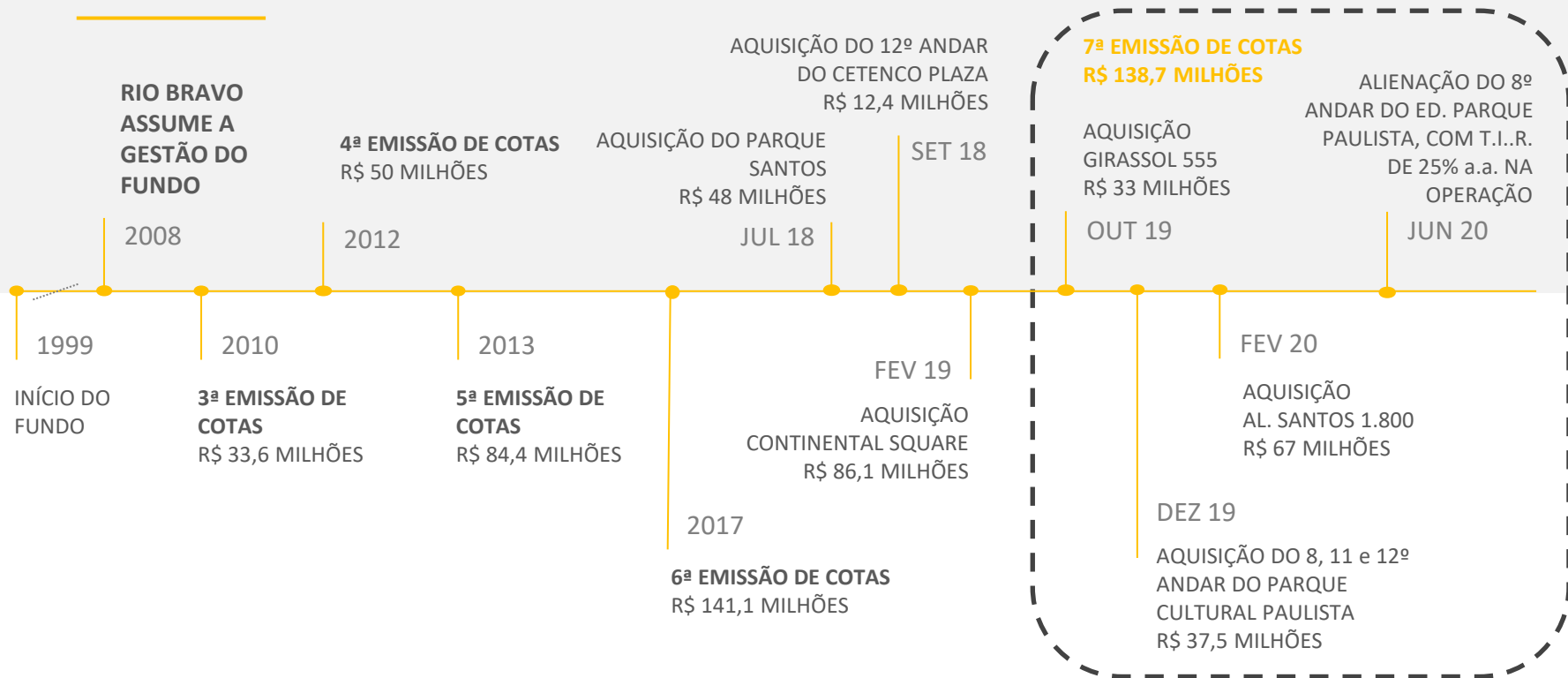
O Fundo detém **83,2% de seu ABL** em São Paulo, entre as regiões da **Av. Paulista, Itaim e Vila Olímpia**, regiões consolidadas e que apresentam baixos índices de vacância, o que possibilita maior poder de barganha ao Fundo e mais resiliência em períodos de crise.

---

# Histórico



## Histórico



## Últimas aquisições

---

### EDIFÍCIO GIRASSOL 555

*Cap rate:* 7,2% a.a.

Valor: R\$ 33,8 milhões ou R\$ 17.550/m<sup>2</sup>

Locatário: WeWork

Data de aquisição: 22 de outubro de 2019

[Clique aqui](#) para acessar a tese de investimento da aquisição

---

### EDIFÍCIO PARQUE CULTURAL PAULISTA

*Cap rate:* 7,4% a.a.

Valor: R\$ 36,8 milhões ou R\$ 14.500/m<sup>2</sup>

Locatários: Sumitomo e ANTT

Data de aquisição: 23 de dezembro de 2019

[Clique aqui](#) para acessar a tese de investimento da aquisição

---

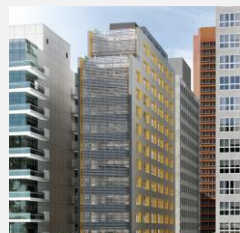
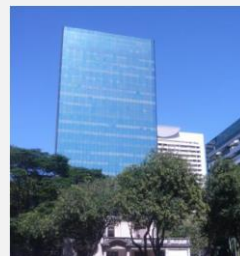
### EDIFÍCIO ALAMEDA SANTOS 1800

Valor: R\$ 67 milhões ou R\$ 11.500/m<sup>2</sup>

Data de aquisição: 17 de fevereiro de 2020

[Clique aqui](#) para acessar a tese de investimento da aquisição

---



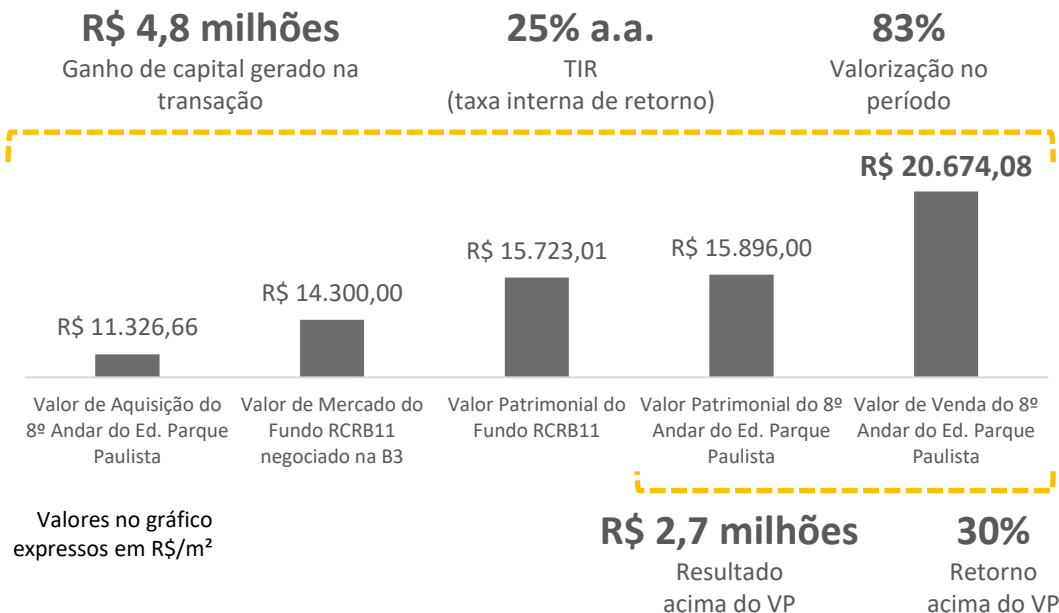
## Última alienação

### EDIFÍCIO PARQUE PAULISTA

Valor: R\$ 11,9 milhões ou R\$ 20.674/m<sup>2</sup>

Data de alienação: 17 de junho de 2020

[Clique aqui](#) para acessar a tese de investimento da alienação



---

# Oferta 476

## 8ª Emissão de Cotas



Oferta 476  
Resumo

---

|                                             |                                     |
|---------------------------------------------|-------------------------------------|
| Preço de Emissão                            | R\$ 168,00                          |
| Custos Unitários de Distribuição            | R\$ 4,96 (2,95%)                    |
| Preço de Emissão + Custos de Distribuição   | R\$ 172,96                          |
| Estruturador e Coordenador                  | Rio Bravo Investimentos             |
| Volume da Oferta                            | R\$ 150.000.144,00 ou 892.858 cotas |
| Volume Mínimo da Oferta                     | R\$ 14.999.880,00 ou 89.285 cotas   |
| Lote Adicional (20% da oferta)              | R\$ 29.999.928,00 ou 178.571 cotas  |
| Fator de proporção para subscrição de cotas | 29,99523628%                        |
| Previsão de Término da Oferta               | agosto/2020                         |

IMPORTANTE: APÓS O DIREITO DE PREFERÊNCIA, A OFERTA SERÁ DESTINADA SOMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS

Oferta 476  
Cronograma Estimado

---

| Evento                                                                                                                    | Prazo         | Data Prevista de Conclusão |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------|
| Fato Relevante sobre emissão (data-base)                                                                                  | -             | 26/06/2020                 |
| Início do Direito de Preferência                                                                                          | 10 dias úteis | 03/07/2020                 |
| Encerramento do Prazo e Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência B3 |               | 17/07/2020                 |
| Início das Sobras do Direito de Preferência                                                                               | 5 dias úteis  | 22/07/2020                 |
| Encerramento das Sobras do Direito de Preferência                                                                         |               | 28/07/2020                 |
| Início do Prazo do Procedimento de Esforço de Venda das Cotas Remanescentes                                               | -             | 29/07/2020                 |

A 8ª Emissão de cotas terá como principal objetivo dar continuidade ao projeto de *retrofit* do Edifício Alameda Santos 1800 e reforçar o caixa para novas aquisições, conforme *pipeline* abaixo. Após concluída a emissão, o capital disponível para investimento deverá ser de aproximadamente 15% do patrimônio do Fundo, o que a gestora considera extremamente saudável para não prejudicar os rendimentos distribuídos e, ao mesmo tempo, para dar força de negociação em aquisições futuras. Uma vez com os recursos em caixa, o Fundo consegue negociar melhores aquisições com os vendedores.

A fim de fornecer alinhamento de interesse entre a gestora e os cotistas, a Rio Bravo concederá um desconto temporário sobre o valor devido à título de Taxa de Administração referente ao valor captado e não alocado (ver Regulamento do Fundo, capítulo XI).

Atualmente, o Fundo possui um capital comprometido de aproximadamente **R\$ 25 milhões** para o *retrofit* do Edifício Alameda Santos 1800. O Fundo possui um *pipeline* de negociações em andamento que totalizam **R\$ 650 milhões**.

| Imóvel  | Cidade    | Volume                  | Cap rate Esperado |
|---------|-----------|-------------------------|-------------------|
| Ativo 1 | São Paulo | R\$ 50 MM ~ R\$ 75 MM   | 6 ~ 7%            |
| Ativo 2 | São Paulo | R\$ 75 MM ~ R\$ 100 MM  | 7% ~ 8%           |
| Ativo 3 | São Paulo | R\$ 25 MM ~ R\$ 50 MM   | 6 ~ 7%            |
| Ativo 4 | São Paulo | R\$ 50 MM ~ R\$ 75 MM   | 6 ~ 7%            |
| Ativo 5 | São Paulo | R\$ 50 MM ~ R\$ 75 MM   | 6 ~ 7%            |
| Ativo 6 | São Paulo | R\$ 100 MM ~ R\$ 150 MM | 6 ~ 7%            |
| Ativo 7 | São Paulo | R\$ 75 MM ~ R\$ 100 MM  | 6 ~ 7%            |
| Ativo 8 | São Paulo | R\$ 100 MM ~ R\$ 150 MM | 6 ~ 7%            |

A Rio Bravo manterá como estratégia de investimento adquirir imóveis em São Paulo, em regiões nobres e performadas, com alto padrão construtivo e inquilinos de primeira linha. Desta forma, a Rio Bravo manterá os padrões de qualidade dos imóveis que o Fundo possui atualmente.

A resolução dos negócios dependerá de **(i)** diligência legal e técnica a ser realizada pela Rio Bravo; **(ii)** direito de preferência por parte dos locatários; e **(iii)** captação dos recursos na 8ª Emissão de Cotas.

Enquanto não aplicados em ativos imobiliários, o caixa do Fundo poderá ser aplicado em Fundos Imobiliários para melhorar a rentabilidade do caixa e aproveitar as oportunidade e assimetrias de preço no mercado secundário.

A Rio Bravo vai oferecer as informações disponíveis sobre os imóveis assim que as aquisições forem concretizadas.



Em agosto de 2019, na Proposta apresentada no âmbito da 7ª emissão de cotas, a Rio Bravo estipulou as metas de gestão abaixo:

- Alocação dos Recursos:**


**META CUMPRIDA**

Até outubro/2019: Aquisição de R\$ 55 milhões.  
Até junho/2020: Alocação do capital disponível para investimentos restante.
- Locações:**


**META EM ANDAMENTO**

Locação dos espaços vagos no Edifício Candelária Corporate e Internacional Rio, ambos localizados no Rio de Janeiro, até junho/2020.

Até fevereiro/2020, o Fundo possuía negociações avançadas para locações dos conjuntos. Devido ao *lockdown* causado pela pandemia, espera-se que as negociações para locação retomem quando houver o livre trânsito de pessoas nas ruas e escritórios. A Rio Bravo informará aos cotistas via relatório mensal um prazo factível para locação assim que houver mais clareza no mercado. Enquanto isso, continuará envidando melhores esforços para a locação dos espaços vagos.

- Revisionais (nos próximos 3 anos):**


**META EM ANDAMENTO**

|                | JK Financial Center                                                               | Cetenco Plaza                                                                       | Continental Square                                                                  | Parque Santos                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| aluguel médio: | R\$ 102/m <sup>2</sup>                                                            | R\$ 80/m <sup>2</sup>                                                               | R\$ 80/m <sup>2</sup>                                                               | R\$ 65/m <sup>2</sup>                                                               |
|                |  |  |  |  |
| aluguel meta:  | R\$ 120/m <sup>2</sup>                                                            | R\$ 95/m <sup>2</sup>                                                               | R\$ 110/m <sup>2</sup>                                                              | R\$ 85/m <sup>2</sup>                                                               |

Neste momento, no âmbito da 8ª emissão de cotas, **a Rio Bravo estipula mais algumas metas de gestão abaixo:**

**META 1** Capital comprometido de pelo menos 67% do capital disponível para investimento em até 6 meses após a 8ª emissão de cotas.

**META 2** Locação do espaço vago no Cetenco Plaza (1.067,4 m<sup>2</sup>), em São Paulo, anteriormente ocupado pela Caixa, até jan/2021.

**META 3** Manter a previsibilidade de rendimentos para o investidor, através de alocações com risco vs. retorno condizentes e atração e manutenção de bons locatários.

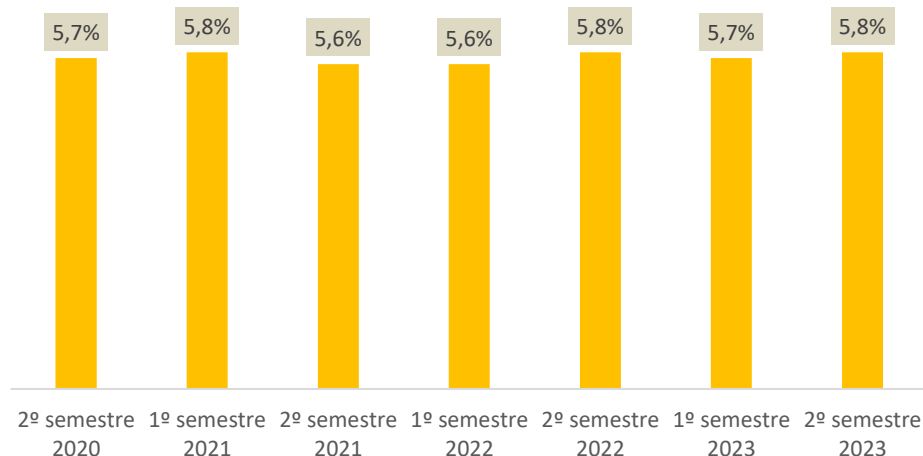
## Oferta 476

### Estudo de Viabilidade

#### Dividend yield estimado

Com a realização das metas propostas, o *dividend yield* estimado do Fundo, ou seja, o valor da distribuição de rendimentos do Fundo em comparação ao preço de emissão, deverá seguir o exposto no gráfico ao lado.

Os dividendos consideram, além dos aluguéis projetados, eventos não recorrentes de venda de ativos nos próximos 2 semestres.



#### TIR estimada

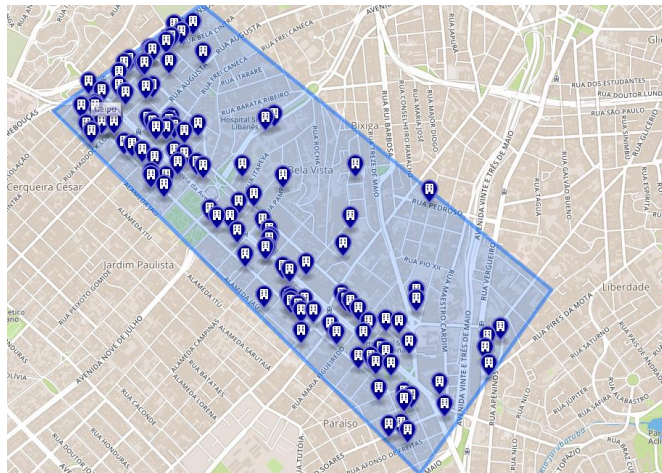
A TIR nominal que o investidor terá em 2023 será de 11,5% a.a., considerando as seguintes premissas:

- |                              |                                                             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| ✓ Alocação no prazo estimado | ✓ Receitas não recorrentes de venda de ativos               |
| ✓ Inflação de 3,5% a.a.      | ✓ Perpetuidade a um <i>yield</i> de 5,5% (saída dos ativos) |
| ✓ Pagamento de proventos     | ✓ Locação dos espaços vagos conforme metas da gestão        |

# Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo



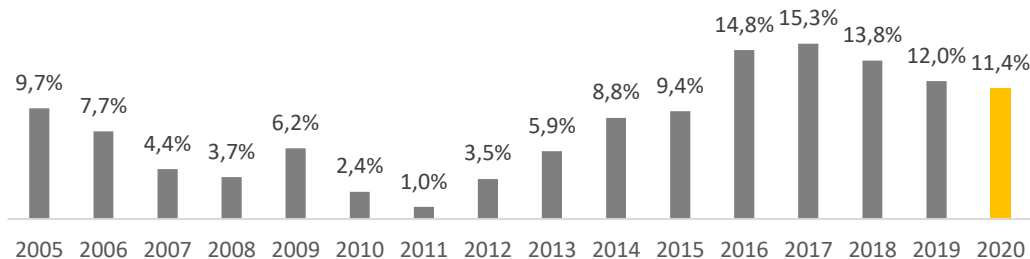
## Mercado de lajes corporativas Av. Paulista



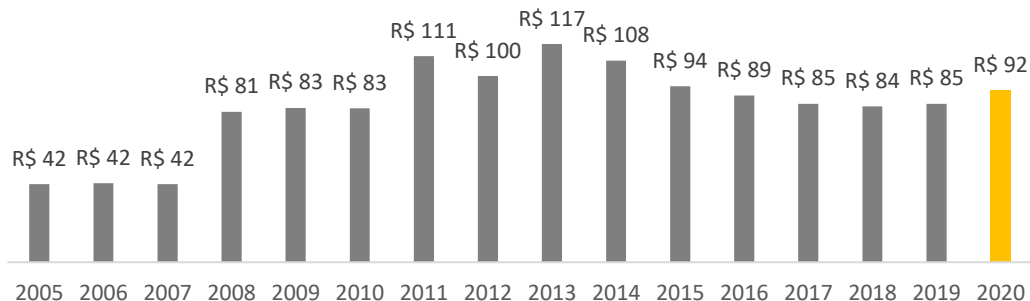
- 149 Imóveis
- 1,1 milhões de metros quadrados
- Edifícios Classe B à AAA
- Vacância: 11,4%

Fonte: Buildings

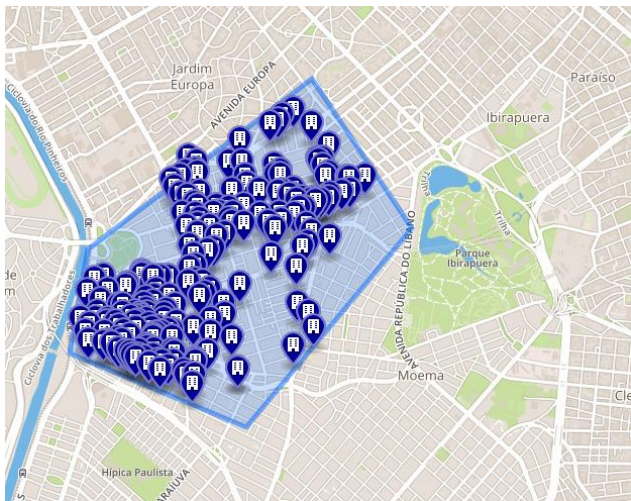
### HISTÓRICO DE VACÂNCIA



### HISTÓRICO DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO



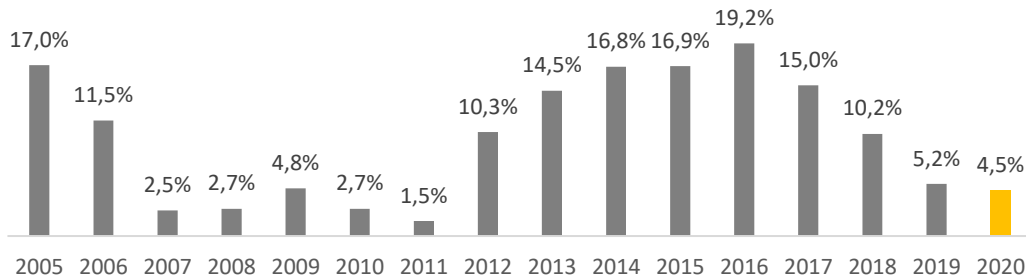
## Mercado de lajes corporativas JK/Vila Olimpia



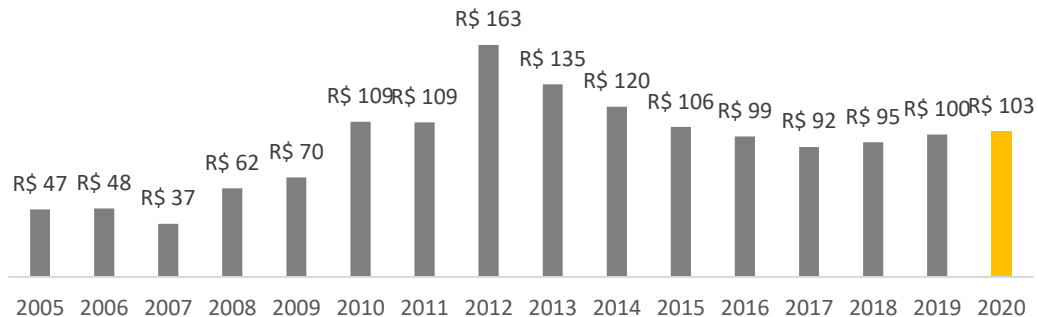
- 189 Imóveis
- 1,8 milhões de metros quadrados
- Edifícios Classe B à AAA
- Vacância: 4,5%

Fonte: Buildings

### HISTÓRICO DE VACÂNCIA



### HISTÓRICO DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO



## O teletrabalho pode impactar a ocupação de escritórios?

Dentre as transformações tecnológicas decorrentes da pandemia causada pelo covid-19, especula-se sobre o possível impacto do teletrabalho no mercado imobiliário de escritórios corporativos.

Uma vez que as empresas entendam que é possível que um funcionário continue produtivo trabalhando de casa, a dúvida que tem se levantado é se as companhias continuarão precisando dos mesmos espaços corporativos que utilizavam antes.

Inevitavelmente, algumas empresas farão redução de espaços e vão otimizar os seus custos com menor ocupação de metros quadrados. Contudo, listamos alguns pontos que nos fazem crer que os impactos no FII Rio Bravo Renda Corporativa podem ser minimizados.

- 1) **Baixas taxas de vacância:** As regiões aonde o FII investe prioritariamente possuem baixas taxas de vacância - Av. Paulista (11,4%) e JK e Vila Olímpia (4,5%). Ainda, são regiões que possuem um baixo estoque terrenos para novas construções, o que permitirá que a oferta fique controlada nos próximos anos. Portanto, ainda que a demanda se retraia, não acreditamos que as taxas de vacância voltarão para patamares pré crise nestas regiões, o que dará poder de barganha aos proprietários para a manutenção dos aluguéis vigentes.
- 2) **Produtividade Vs. Inovação:** Ainda que o teletrabalho possa trazer mais produtividade, pois permite que os funcionários façam o mesmo trabalho, ou trabalho semelhante, com menor custo, este não será o único fator a ser considerado pelas empresas na hora de decidirem sobre sua ocupação de escritórios. Empresas como IBM, Best Buy e Yahoo já vinham tomando decisões opostas ao teletrabalho, com o intuito de manter os funcionários no mesmo espaço físico para que possam ser geradas conexões e interações que são importantes para a criatividade e a inovação. John Sullivan, professor da San Francisco State University, diz o seguinte a respeito do assunto: “se você quer produtividade, então você quer as pessoas trabalhando de casa. Mas se você quer inovação, então você precisa de interação”.

**3) Imóveis premium em excelentes localizações:** Ao longo de quase 11 anos como gestora do Fundo, a Rio Bravo conseguiu construir um portfolio premium em excelentes localizações, que inevitavelmente serão ativos que sofrerão menos o impacto de demanda, pois são mais procurados pelos locatários. Além disso, são imóveis com capacidade de atração de bons locatários com baixo risco de crédito, o que proporciona geração de renda mais previsível e linear para os investidores.

Além da capacidade de geração de renda imobiliária de longo prazo, o portfólio também permite ganho de capital aos investidores: em junho de 2020, o FII vendeu o 8º andar do Edifício Parque Paulista por um valor 30% acima do valor patrimonial e 40% acima da precificação média em R\$/m<sup>2</sup> do Fundo na B3, mostrando a liquidez e atratividade destes empreendimentos.

**4) Densidade de ocupação:** Enquanto que no Brasil a densidade média de ocupação de escritórios é de uma pessoa a cada 7 m<sup>2</sup>, as médias mundiais são próximas de 1 pessoa para 10 m<sup>2</sup>, conforme estudo da CBRE, empresa especializada.

Se os efeitos da pandemia mudarem a forma como as empresas ocupam os escritórios, de forma a evitar uma densidade alta de pessoas que se reflete em uma transmissão maior de doenças, as empresas precisariam de mais área locável para os mesmos funcionários.

**A Rio Bravo conta com um time de 14 pessoas dedicadas a pensar *real estate* a todo instante. O momento traz perguntas difíceis de serem respondidas e que, certamente, demandará dedicação total da equipe para acompanhamento, discussão e ação adequada no curto, médio e longo prazo.**



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

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

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

+55 11 3509-6657