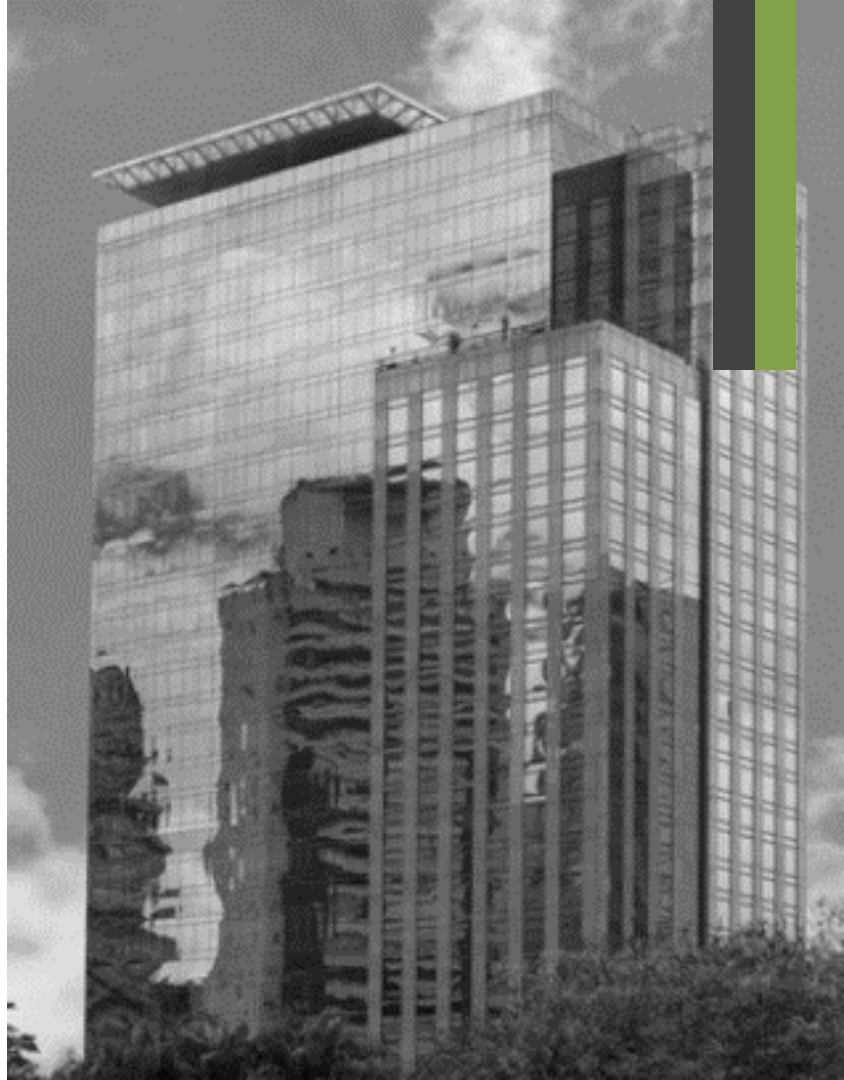


Anexo I

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA



Agenda

- » TESE DE AQUISIÇÃO DO ATIVO
 - » RESUMO DA OPERAÇÃO
 - » SOBRE O IMÓVEL
 - » SOBRE A REGIÃO
 - » FUNDING DA OPERAÇÃO
 - » O FUNDO APÓS A AQUISIÇÃO
-



A estratégia de investimentos adotada pela gestão há alguns anos, conforme o Fundo vai ganhando escala e volume, é de:

- (i) aumentar a participação em ativos onde o Fundo já é proprietário, para desta forma diminuir a concorrência interna e ter mais influência nos condomínios;
- (ii) adquirir prédios inteiros ou percentuais mais relevantes de prédios, pela mesma razão acima;
- (iii) vender ativos em que o Fundo possui baixa participação no condomínio; e
- (iv) aumentar a exposição à cidade de São Paulo, em regiões nobres e performadas, com alto padrão construtivo e inquilinos de primeira linha.

O JK Financial Center foi o primeiro ativo do Fundo e, em linha com a estratégia descrita, o Fundo **aumentou sua participação no Imóvel de 39% para 73% e passa a ser o proprietário majoritário do condomínio.**

O Edifício está localizado em uma das principais avenidas de São Paulo, na região do Itaim. A gestão entende que o imóvel possui uma perspectiva positiva de longo prazo e possui grande importância estratégica no portfólio do Fundo.

Além de aumentar a exposição do portfólio a regiões e ativos considerados premium, o objetivo do aumento da participação no condomínio é obter ganho de governança e a melhor gestão do investimento no longo prazo: **garantir, por meio de uma gestão capacitada, que a operação do empreendimento esteja em pleno funcionamento** para a permanência dos locatários no atual imóvel, atração de novos inquilinos qualificados, além da possibilidade de majorar o valor do aluguel praticado ao longo do tempo.

Adicionalmente, com o passar dos anos, o imóvel tem que ser atualizado para ficar tão moderno quanto os novos edifícios que são construídos a todo momento. Portanto, o controle do condomínio garante ao Fundo poder de decisão para iniciativas de manutenção e vislumbrar melhorias de longo prazo.

A condução de uma gestão profissional tem como premissas a valorização do imóvel e perenidade de boas condições de uso. **O proprietário majoritário não depende dos demais proprietários para a aprovação das iniciativas e pode fazer valer seu olhar de longo prazo e interesse de valorização e manutenção adequada do imóvel**, garantindo uma sustentabilidade de renda imobiliária de longo prazo.



Tese de aquisição



Participação do Fundo **antes** da Aquisição:

Área BOMA: 5.547,81 m²

Participação: 39%

Vagas de Garagem: 182

Data de Aquisição: 29/09/2000

Vacância da Participação: 0%

Aquisição de
4.863,7 m² de
Área BOMA

Participação do Fundo **após** a Aquisição:

Área BOMA: 10.411,5 m²

Participação: 73%

Vagas de Garagem: 324

Data de Aquisição: 30/11/2021

Vacância da Participação: 0%

Pavimento	Locatário	Área (m²)
1º andar	Ambev	972,74
2º andar	Oncoclínicas	972,74
3º andar	Ambev	972,74
13º andar	Ambev	876,53
14º andar	Ambev	876,53
15º andar	Roland Berger	876,53

Pavimento	Locatário	Área (m²)
1º andar	Ambev	972,74
2º andar	Oncoclínicas	972,74
3º andar	Ambev	972,74
8º andar	Wald	972,74
9º andar	Finep	972,74
10º andar	Lifetime	972,74
11º andar	Arteris	972,74
12º andar	Arteris	972,74
13º andar	Ambev	876,53
14º andar	Ambev	876,53
15º andar	Roland Berger	876,53

Os contratos de locação dos novos andares têm o IGP-M como índice de reajuste e vencimento entre 2023 e 2024.

Informações Gerais:

Data de Entrega do Edifício	01/12/2000
Ar-Condicionado	Central VAV
Pé direito	2,70 m
Green Building	Sim
Nº de vagas de garagem	469
Incorporadora	Cyrela – Brasil Realty
Gerador de Emergência	Comum e Privado
Controle de Acesso	Catraca eletrônica para pessoas e veículos
Possui heliponto?	Sim



Certificação LEED

Nível	Gold
Pontuação	77
Data	15/04/2021



Energia e Atmosfera

25/33



Eficiência Hídrica

9/15



Materiais e Recursos

6/8



Localização e Transportes

12/14



Experiência Humana

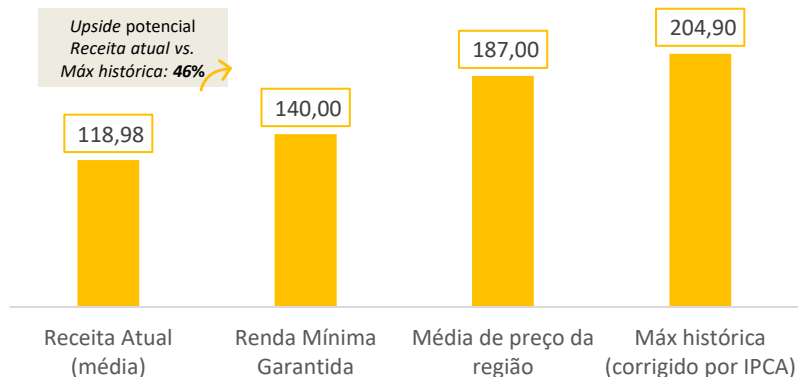
15/20

Mapa de localização



Sobre o imóvel

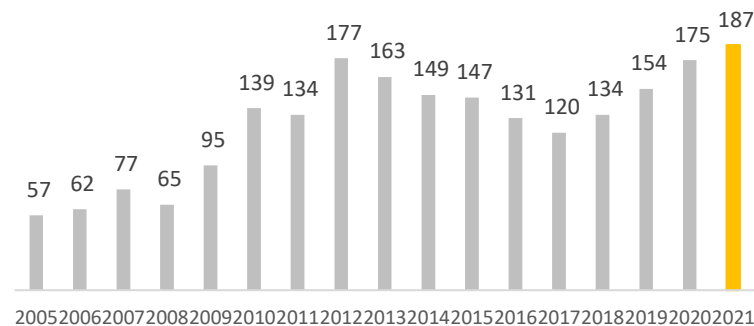
HISTÓRICO DE PREÇOS DE LOCAÇÃO DO JKFC (R\$/m² BOMA)



Fonte: Rio Bravo

As partes pactuaram uma **Renda Mínima Garantida (RMG)**, paga pela vendedora ao Fundo mensalmente pelo **prazo de 18 meses**, que contempla um **excedente de aproximadamente 18%¹** aos valores praticados nos contratos de locação vigentes, uma vez que a gestão entende que os preços praticados atualmente estão bastante comprimidos. Assim, entende-se que no prazo estipulado as receita locatícias tendem a convergir para o preço/m² estipulado na RMG.

HISTÓRICO DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO (R\$/m²)



Fonte: Buildings | Região: Nova Faria Lima | Data-base: 3T2021

Edifícios Classe A+

47 imóveis

952,92 mil de m²

Vacância: 8,18%

Por sua excelente localização e padrão construtivo, o JKFC é capaz de atrair locatários de primeira linha, manter uma ocupação alta e praticar preços de locação atrativos.

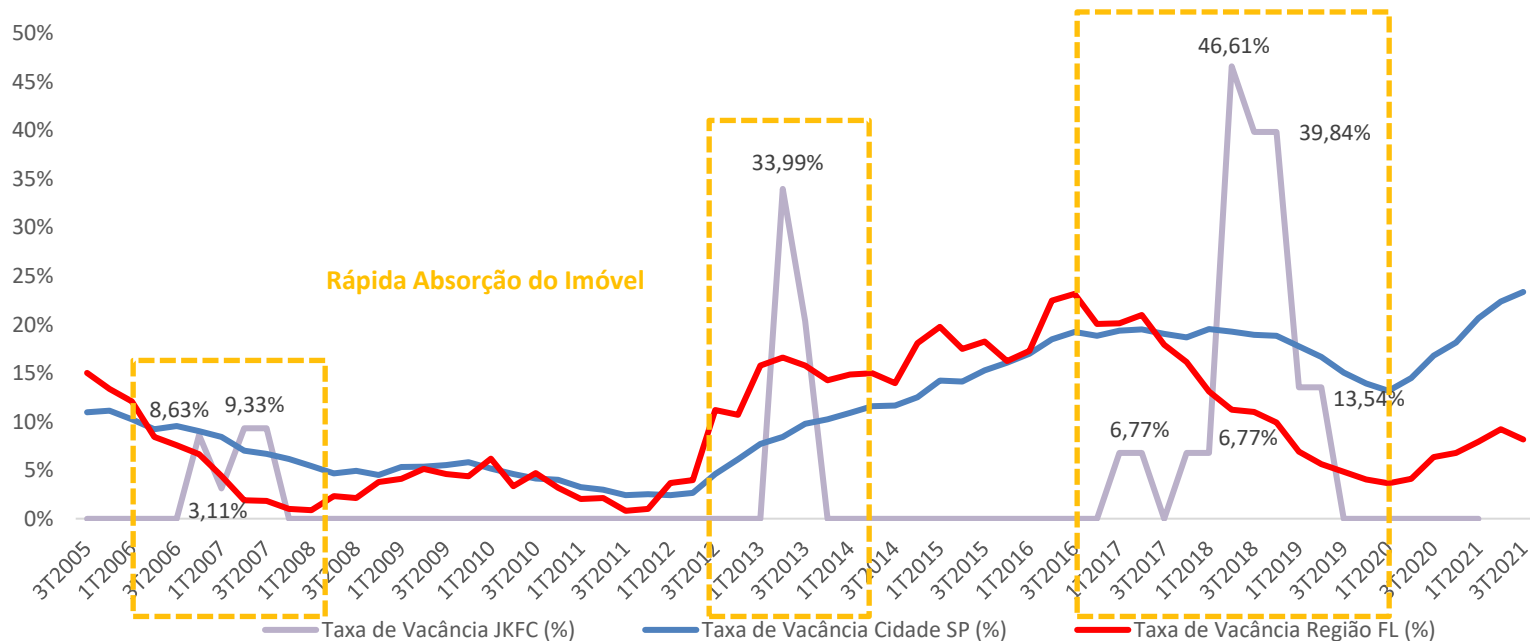
Nos gráficos, é possível notar o **potencial *upside* de preço praticado quando comparamos aos preços da região e ao histórico de locação do próprio imóvel.**

Os valores por m² mencionados nesta página não devem ser considerados e interpretados como promessa de receita locatícia futura.

¹No Fato Relevante publicado em 21 de outubro de 2021, foi mencionado que o excedente frente aos valores praticados era de aproximadamente 24%. Cabe esclarecer que desde então, já foram realizadas negociações/reajustes que elevaram o valor de locação atual praticado. Por isso, o valor do excedente é menor do que o divulgado anteriormente.

Sobre o imóvel

HISTÓRICO DE VACÂNCIA DO IMÓVEL



Fonte: Buildings

Data-base: 3T2021

Empreendimento bem localizado, de excelente qualidade e com certificação LEED. Por essas atribuições, o imóvel está 100% locado, com absorção rápida e consistente mesmo quando comparado à região da Faria Lima, e se mostra resiliente e extremamente atrativo a bons inquilinos, conseguindo atrair locatários como Ambev, BNDES, Roland Berger e Arteris.

1

Operação: SYN celebrou MoU com a Brookfield
Ativos: FL Financial Center, Faria Lima Square, JK 1455 e Miss Silva Morizono
Área BOMA: 49.339 m²
Total da Operação: R\$ 1,8 bi
Valor/m²: R\$ 36.050,00
Data: 20 de outubro de 2021

2

Operação: Aquisição do fundo BLCA11
Ativos: 6 lajes da Torre Norte do Edifício Pátio Victor Malzoni
ABL: 9.500 m²
Total da Operação: R\$ 364,9 mi
Valor/m²: R\$ 38.400,00
Data: 27 de setembro de 2021

3

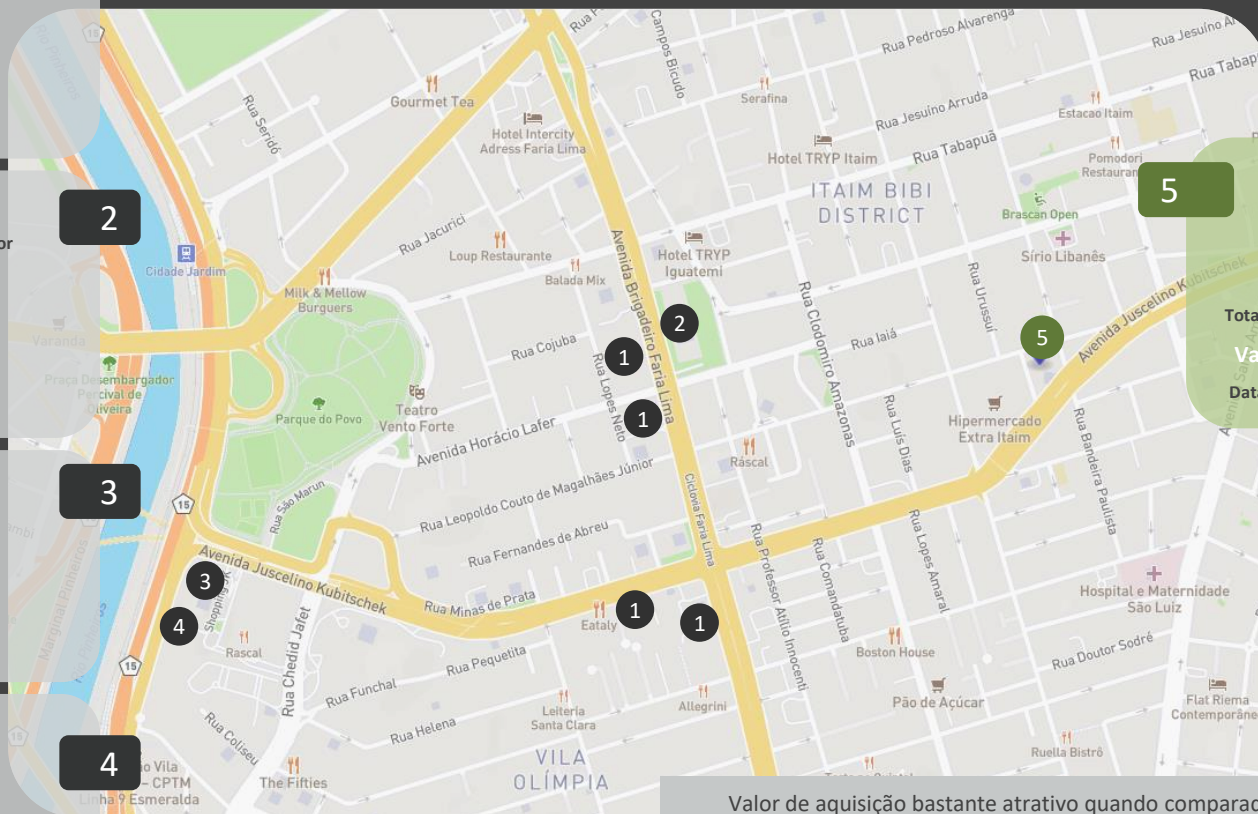
Operação: Aquisição do JFL Must
Ativos: Complexo JK – Bloco B
ABL: 16.847 m²
Total da Operação: R\$ 555,9 mi
Valor/m²: R\$ 33.000,00
Data: 30 de agosto de 2021

4

Operação: Aquisição do fundo PVBI11
Ativos: Torre B do Complexo JK
ABL: 6.126 m²
Total da Operação: R\$ 185 mi
Valor/m²: R\$ 30.150,00
Data: 01 de julho de 2021

5

Operação: Aquisição do RCRB11
Ativos: JK Financial Center
ABL: 4.863,7 m²
Total da Operação: R\$ 124,1 mi
Valor/m²: R\$ 25.506,82
Data: 30 de novembro de 2021



Valor de aquisição bastante atrativo quando comparado ao valor por m² praticado em transações recentes e na região próxima ao JKFC

Sobre a região

SIMULAÇÃO DE CUSTO DE REPOSIÇÃO DE UM ATIVO AAA NA REGIÃO:

Range de custos | R\$/m² :

	De	Até
Terreno + ITBI¹ (Valores de transações reais na região)	5.575	8.575
CEPAC (4x área do terreno)² (PU do último leilão ajustado à lei de zoneamento da região e as regras de utilização do Cepac)	16.134	16.134
Custo de construção³ (Estimativa)	6.500	7.500
Margem Incorporadora³ (10% a 20% de margem)	2.821	6.442
Total	31.030	38.651

O cenário comparativo com outras transações semelhantes e a simulação acima evidenciam que **a aquisição do JK Financial Center foi realizada a valores atrativos, com preços por m² mais baixos** seja quando comparado a outros imóveis transacionados, ou quando comparado a um cenário de reposição do ativo.

Realizamos um exercício hipotético para simular o custo de reposição de um ativo comparável na região do JKFC. Ou seja, qual seria o custo por m² para replicar o imóvel considerando custo para compra do terreno e impostos de aquisição, CEPAC para adquirir o potencial construtivo da região, o custo do material e mão de obra para executar o projeto e a margem de lucro da incorporadora.

Aquisição JKFC	Valor/m²: R\$ 25.506,82	← 34,87% ← 36,12%
Aquisições comparáveis em 2021	Valor/m² médio: R\$ 34.400	
Custo de reposição	Valor/m² médio: R\$ 34.719,5	

¹ <https://economia.estadao.com.br/blogs/coluna-do-broad/even-compra-terreno-de-meio-bilhao-na-faria-lima/>

² <http://secovi.com.br/downloads/EDITAL-20-LEILAO-5a-DISTRIBUICAO-PUBLICA-CEPACs-AMBITO-OUC-FARIA-LIMA.pdf>

³ Estimativa Rio Bravo

Sobre a região

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA FARIA LIMA

O QUE É?

É um **instrumento urbanístico utilizado para requalificar uma área da cidade ou para implantar e/ou ampliar infraestruturas urbanas** por meio de Intervenções onde haja interesse imobiliário com demanda acima dos limites estabelecidos pela legislação urbanística.

Cada Operação Urbana é criada por meio de lei específica que deve descrever o perímetro da Operação Urbana, conferir direitos e atribuir responsabilidades às partes envolvidas e estabelecer um Programa de Investimentos que será custeado com as Contrapartidas obtidas com a venda de CEPAC¹.

¹ Certificados de Potencial Adicional de Construção

OBJETIVO

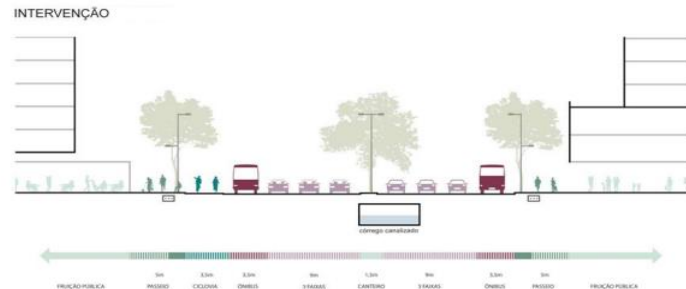
Tem como objetivo a criação de condições efetivas para a implantação dos melhoramentos previstos nas Intervenções, melhorando, na área objeto da Operação Urbana, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e de usuários, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infraestrutura e da qualidade ambiental, e ampliação e requalificação dos espaços públicos.

¹Fonte: Prospecto da Prefeitura da Cidade de São Paulo, 2018

BOULEVARD JK (Intervenção em Andamento)

Esta intervenção, contemplada desde a 1ª Distribuição de CEPAC em 2004, já propiciou diversas obras e serviços no entorno da Avenida Juscelino Kubitschek. A Intervenção passou por processos de remodelagem ao longo dos anos, tornando-a mais adequada à realidade da mobilidade urbana da cidade, e na região em particular.

A proposta consiste em concluir qualificar o espaço para pedestres, com enterramento de fiação e ampliação do espaço para calçadas, além de requalificar as pistas de tráfego.



Funding da operação

DETALHES DA OPERAÇÃO DO CRI

OPERAÇÃO	VALOR
Valor da Aquisição	R\$ 124.057.500,00
Pagamento via Securitização	R\$ 100.000.000,00
Exposição de caixa	R\$ 24.057.500,00

ROIC ¹	8,0%
-------------------	------

¹ ROIC (Return on Invested Capital, ou Retorno sobre o Capital Investido): referente ao 1º ano

$$ROIC = \frac{(Aluguel - Juros) \cdot 12}{Exposição de caixa}$$

INFORMAÇÕES DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO	
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
Prazo de Amortização:	96 meses
Periodicidade da Amortização e Juros:	Mensal
Relação CRI/Patrimônio Líquido:	13,95%

O pagamento de R\$ 24.057.500,00 referente ao sinal da operação de aquisição foi realizado no dia 23 de novembro de 2021, conforme [Fato Relevante](#) publicado.

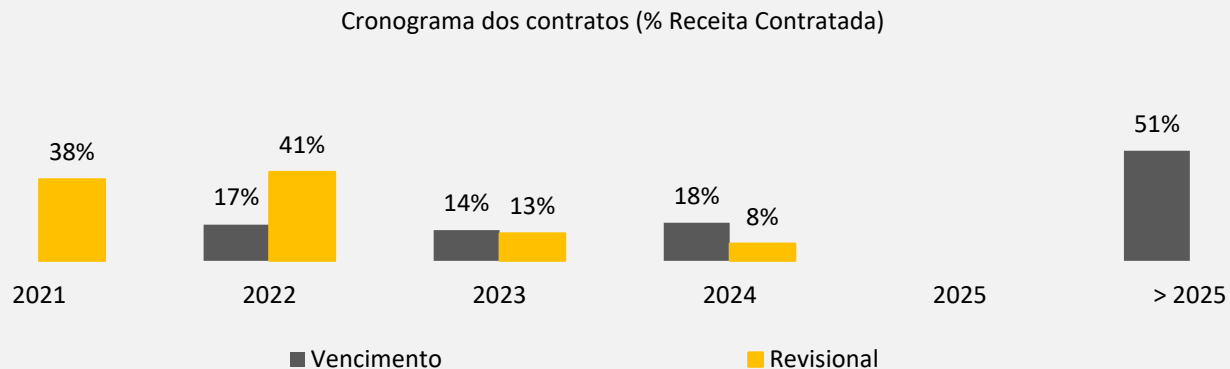
A relação do montante do CRI frente ao patrimônio líquido do Fundo chegará a 13,95%, patamar considerado saudável e bastante controlado pela gestão.

Os juros mensais do CRI têm uma representação baixa nas receitas correntes do Fundo, que superam em mais de 6x o custo da operação, o que demonstra a capacidade do Fundo em honrar suas obrigações.

JUROS DA OPERAÇÃO	
Receita projetada recorrente ²	R\$ 3,133 milhões
Juros CRI (1º ano)	R\$ 0,518 milhão
Receita x Juros	6,05x

² Receita recorrente projetada considera eventuais reajustes e negociações

O Fundo após a compra



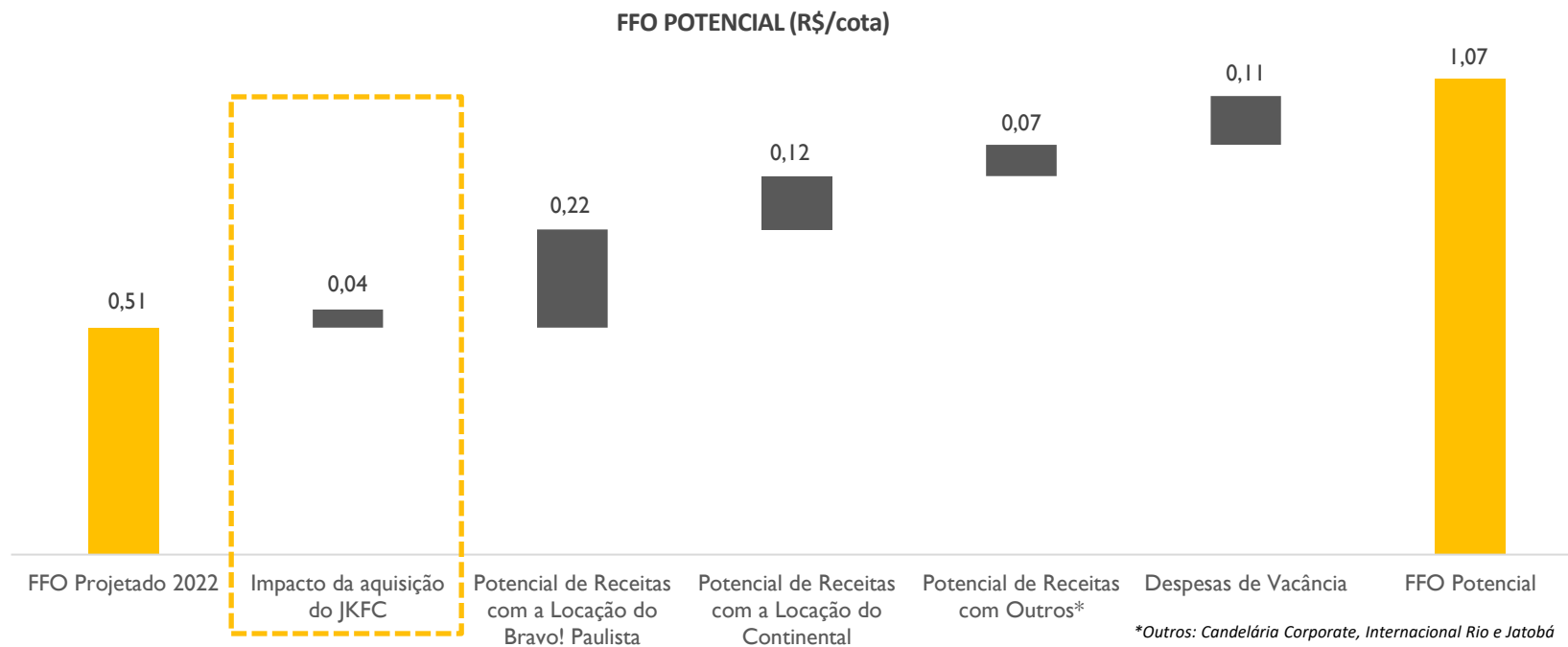
O FUNDO APÓS A COMPRA

O Fundo, após a aquisição de participação do JK Financial Center, contará com uma **ABL de 43.054 m²**, diversificada entre as principais regiões corporativas das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

O Fundo passa a deter **93,6% de seu ABL em São Paulo**, entre as regiões da **Av. Paulista, Vila Madalena, Itaim, Vila Olímpia e Berrini**, 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.



Impacto Financeiro da aquisição no Fundo



O gráfico de FFO considera o potencial de geração de resultado operacional, conforme a categoria detalhada. Em relação ao potencial de receita de locação do edifício Bravo! Paulista, o cenário aqui apresentado é otimista e considera locação média de R\$ 130/m².

Este estudo não deve ser considerado, em qualquer hipótese, promessa de resultado futuro do fundo.

OPERAÇÕES PÚBLICAS NA REGIÃO:

✓ **Operação: SYN celebrou MoU com a Brookfield**

<https://valor.globo.com/wall-concurrence/?next=https://valor.globo.com/empresas/noticia/2021/10/20/syn-fecha-acordo-de-r-177-bi-com-brookfield-para-transferencia-de-fracoes-de-imoveis.ghtml>

✓ **Operação: Aquisição do fundo BLCA11**

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=221242>

✓ **Operação: Aquisição do JFL Must**

<https://valor.globo.com/wall-concurrence/?next=https://valor.globo.com/empresas/noticia/2021/08/30/br-properties-vende-55percent-de-bloco-do-complexo-jk-a-jfl-empresendimentos-por-r-5559-milhoes.ghtml>

✓ **Operação: Aquisição do fundo PVBI11**

<https://braziljournal.com/fiis-vbi-prime-properties-compra-20-de-torre-no-complexo-jk>

✓ **Operação: Even compra terreno do Grupo Malzoni**

<https://economia.estadao.com.br/blogs/coluna-do-broad/even-compra-terreno-de-meio-bilhao-na-faria-lima/>

✓ **Operação: GTIS compra Extra-Itaim**

<https://valor.globo.com/empresas/noticia/2017/12/11/extra-jk-e-vendido-por-r-350-mi.ghtml>



www.riobravo.com.br

ri@riobravo.com.br

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

+55 11 3509-6657