

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

**Material de apoio para a Assembleia Geral
Extraordinária**



**RIO BRAVO
RENDA CORPORATIVA**

21 de agosto de 2019

AGENDA

1. SOBRE O FUNDO
2. TIME LINE
3. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS DO FUNDO
4. OFERTA 476 – 7º EMISSÃO DE COTAS
 - a) A OFERTA
 - b) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
 - c) ESTUDO DE VIABILIDADE
 - d) METAS DA EQUIPE DE GESTÃO
5. MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS EM SÃO PAULO

FII RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

- **Início de Funcionamento:** 1999
- **Taxa de Administração:** 0,7% a.a. sobre o Valor de Mercado.
- **Área Locável:** 27 mil m²
- **Patrimônio Líquido:** R\$ 373,2 MM
- **Objetivo do Fundo:** Aquisição de Lajes corporativas para auferir ganhos através de locações e/ou ganho de capital

- **Locatários:**

 Sumitomo Corporation


Heineken[®]
 open your world

 **Votorantim**
 Cimentos


Regus


Mondelēz
 International


VIP Office
 Coworking


Roland Berger
 Strategy Consultants


ASUS[®]

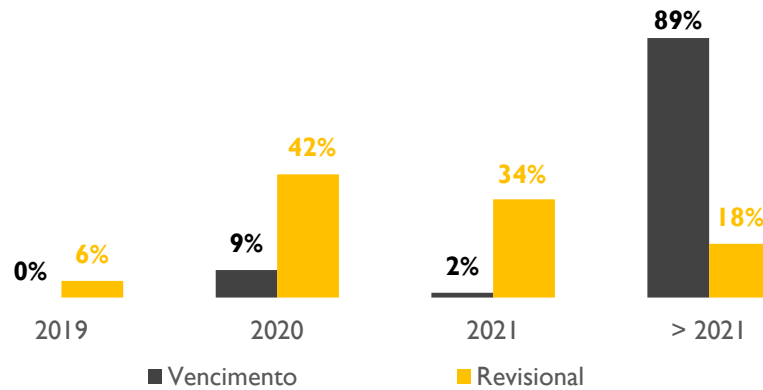

CAIXA


Banco Daycoval

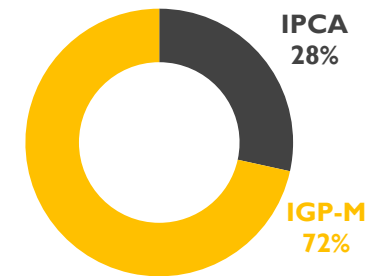

 CERVEJARIA
ambev

SOBRE O FUNDO

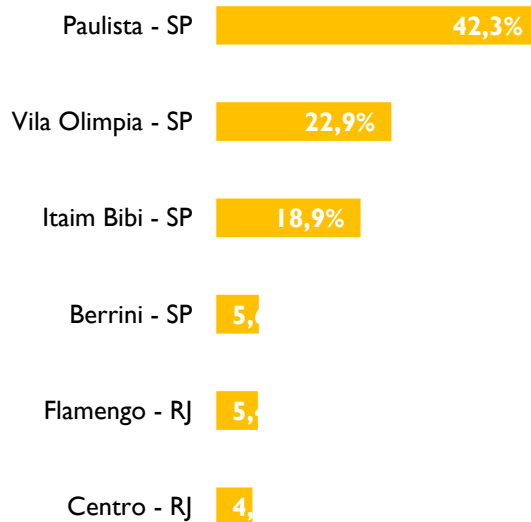
Vencimentos dos Contratos



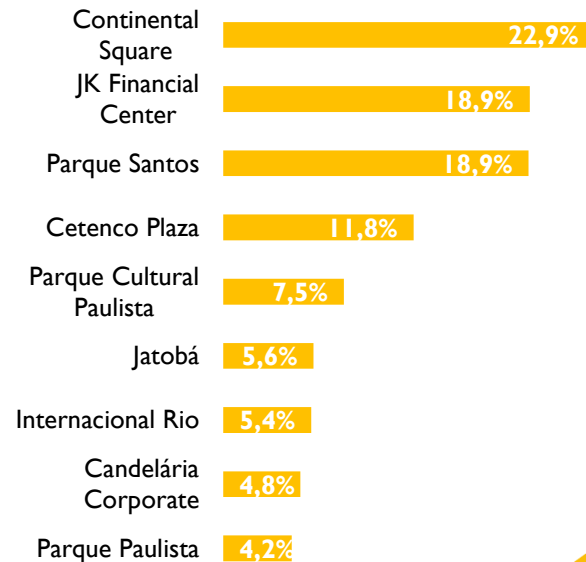
Índice de Reajuste



Participação por Região



Participação por Edifício



PORTFOLIO



JK Financial Center
(6 andares)
5.155 m²



Jatobá
(1 andar)
1.520 m²



Parque Paulista
(2 andares)
1.151 m²



Parque Santos
(11 andares)
5.135 m²



Continental Square
(3,5 andares)
6.202 m²



Cetenco Plaza
(3 andares)
3.202 m²



Internacional Rio
(2 andares)
1.480 m²



Candelária Corporate
(2 andares)
1.297 m²

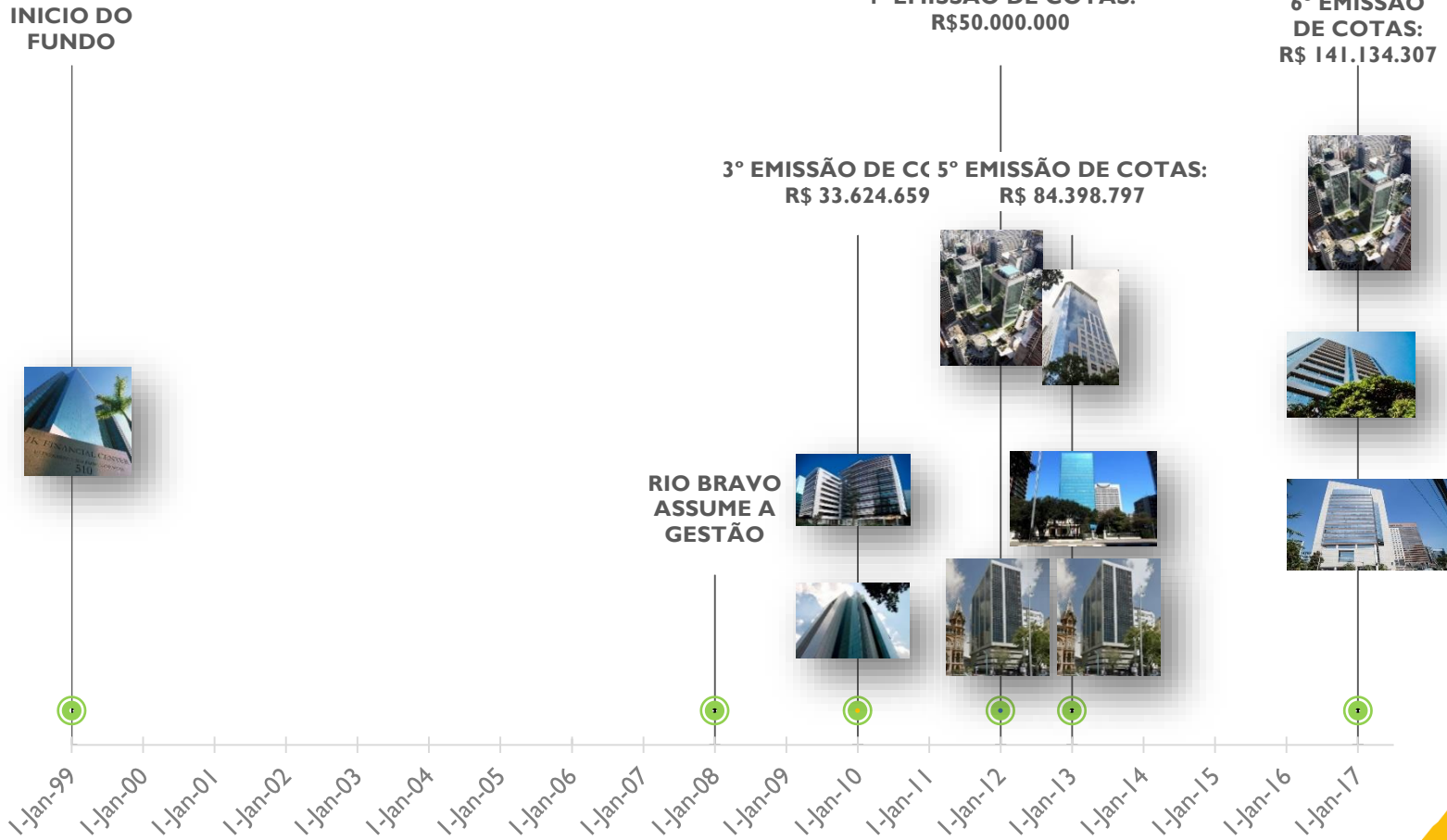


Parque Cultural Paulista
(2 andares)
2.031 m²

AGENDA

1. SOBRE O FUNDO
2. TIME LINE
3. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS DO FUNDO
4. OFERTA 476 – 7º EMISSÃO DE COTAS
 - a) A OFERTA
 - b) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
 - c) ESTUDO DE VIABILIDADE
 - d) METAS DA EQUIPE DE GESTÃO
5. MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS EM SÃO PAULO

TIMELINE



TIMELINE 6ª EMISSÃO DE COTAS

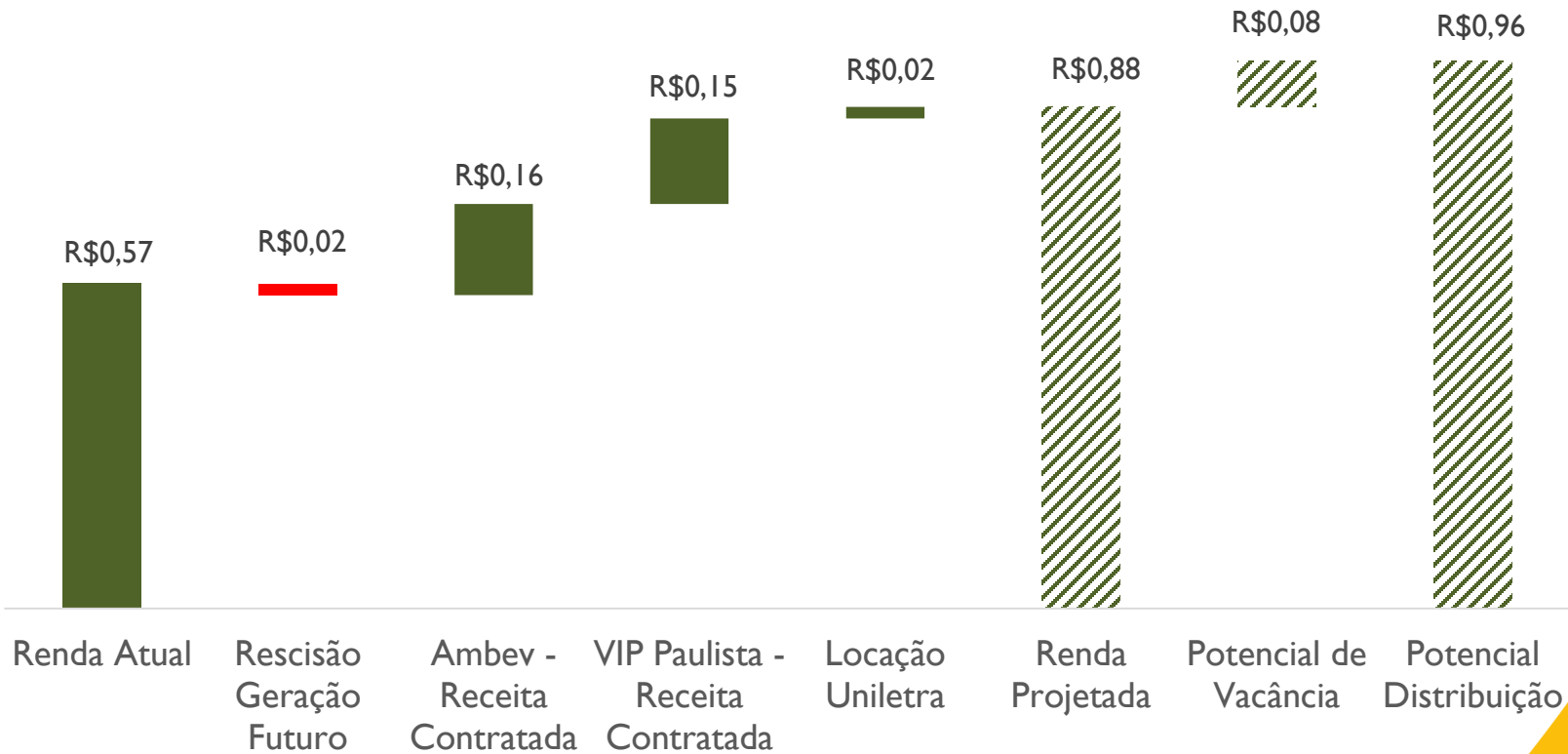


Lucro de R\$ 785 mil

AGENDA

1. SOBRE O FUNDO
2. TIME LINE
3. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS DO FUNDO
4. OFERTA 476 – 7º EMISSÃO DE COTAS
 - a) A OFERTA
 - b) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
 - c) ESTUDO DE VIABILIDADE
 - d) METAS DA EQUIPE DE GESTÃO
5. MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS EM SÃO PAULO

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA (ATUAL)



AGENDA

1. SOBRE O FUNDO
2. TIME LINE
3. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS DO FUNDO
4. OFERTA 476 – 7º EMISSÃO DE COTAS
 - a) A OFERTA
 - b) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
 - c) ESTUDO DE VIABILIDADE
 - d) METAS DA EQUIPE DE GESTÃO
5. MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS EM SÃO PAULO

OFERTA 476

- Preço de Emissão: **R\$ 167,00**
- Custos Unitários de Distribuição: **2,95% (R\$ 4,93)**
- Preço de Emissão + Custos de Distribuição: **R\$ 171,93**
- Estruturador e Coordenador: **Rio Bravo Investimentos**
- Cota Patrimonial em junho/2019: **R\$ 171,36**
- Cota a Valor de Mercado em 06/08/19: **R\$ 171,20**
- Volume da Oferta: **R\$ 125.000.001,00, ou 748.503 cotas**
- Volume Mínimo da Oferta: **R\$ 20.000.087,00 ou 119.761 cotas**
- Lote Adicional: 30% da oferta, ou seja, **R\$ 37.500.017,00 ou 224.551 cotas**
- Fator de proporção para **subscrição de cotas** = 34,49322581%
- Prazo para Exercício do Direito de Preferência: 10 dias úteis a partir do comunicado de início
- Prazo para Exercício das Sobras do Direito de Preferência: 5 dias úteis
- Previsão de Término da Oferta: final de setembro/2019

IMPORTANTE: Após o direito de preferencia, a oferta será destinada somente a investidores profissionais

OFERTA 476 – CRONOGRAMA ESTIMADO

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista de Conclusão
1	Convocação AGE	06/08/2019
2	Assembleia Geral Extraordinária	21/08/2019
3	Envio Oferta CVM e FR	21/08/2019
4	Início do Direito de Preferência	28/08/2019
5	Encerramento do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência dos Detentores do Direito de Preferência B3	09/09/2019
6	Encerramento do Prazo de Subscrição/Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não B3 e liquidação das Cotas do objeto do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência B3	10/09/2019
7	Início do prazo para exercício das Sobras do Direito de Preferência	12/09/2019
8	Encerramento do prazo para exercício das Sobras do Direito de Preferência e Liquidação das Sobras	18/09/2019
9	Início do Prazo do Procedimento de Esforço de Venda das Cotas Remanescentes	19/09/2019

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Atualmente, o Fundo possui propostas com exclusividade que totalizam R\$ 110 milhões para alocação dos recursos da 7ª Emissão de Cotas.

Ativo	Localização	Valores aproximados	Status
Ativo I	São Paulo - SP	R\$ 20.000.000,00	Proposta Assinada
Ativo II	São Paulo - SP	R\$ 35.000.000,00	Sinal pago e em fase de Due Diligence
Ativo III	São Paulo - SP	R\$ 55.000.000,00	Condições Precedentes e Direito de Preferência a serem cumpridos pela Vendedora

A eventual sobra de caixa seria utilizada para (i) parcela ou sinal de outras aquisições com valores superiores ao montante captado e alvo de uma possível 8ª Emissão de cotas e (ii) aquisições de outros ativos cujas negociações ainda estão em andamento. O Lote Adicional, de até R\$ 37,5 milhões, somente será acionado se a Rio Bravo possuir propostas de exclusividade assinadas que contemplem este montante.

A Rio Bravo utilizará 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.

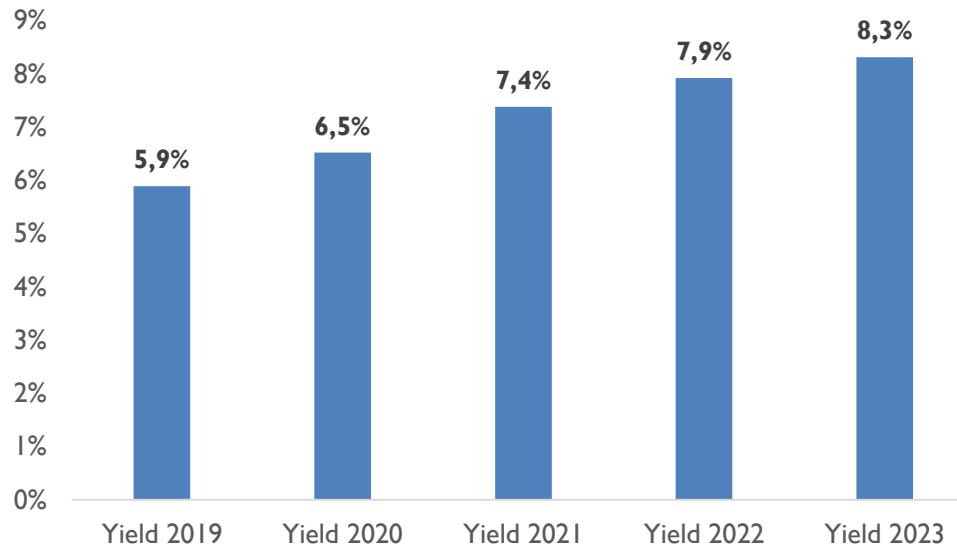
A resolução dos negócios dependerá de (i) diligência legal e técnica a ser realizada pela Rio Bravo; (ii) direito de preferência por parte dos locatários e (iii) captação dos recursos na 7ª Emissão de Cotas.

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

Os Cap Rates de aquisição serão em torno de 7,5% a.a. ~ 8,5% a.a.

ESTUDO DE VIABILIDADE

Com a realização das metas propostas, o *dividend yield* do Fundo, ou seja o valor da distribuição de rendimentos do Fundo em comparação ao preço de emissão, será de:



A TIR nominal que o investidor terá em 2023, será de 12,2% a.a., considerando uma inflação de 4% a.a.

METAS DA EQUIPE DE GESTÃO

Para cumprir o estudo de viabilidade proposto, a Rio Bravo se compromete a envidar melhores esforços para cumprir as metas de gestão abaixo:

Alocação dos Recursos: Até Outubro/2019: Aquisição de R\$ 55 milhões.
Até Junho/2020: Alocação do capital disponível para investimentos restante.

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

Revisionais (nos próximos 3 anos):

JK Financial Center



Cetenco Plaza



Continental Square



Parque Santos



Aluguel Médio: R\$ 102/m²



R\$ 80/m²



R\$ 80/m²



R\$ 65/m²



Aluguel Meta: R\$ 120/m²

R\$ 95/m²

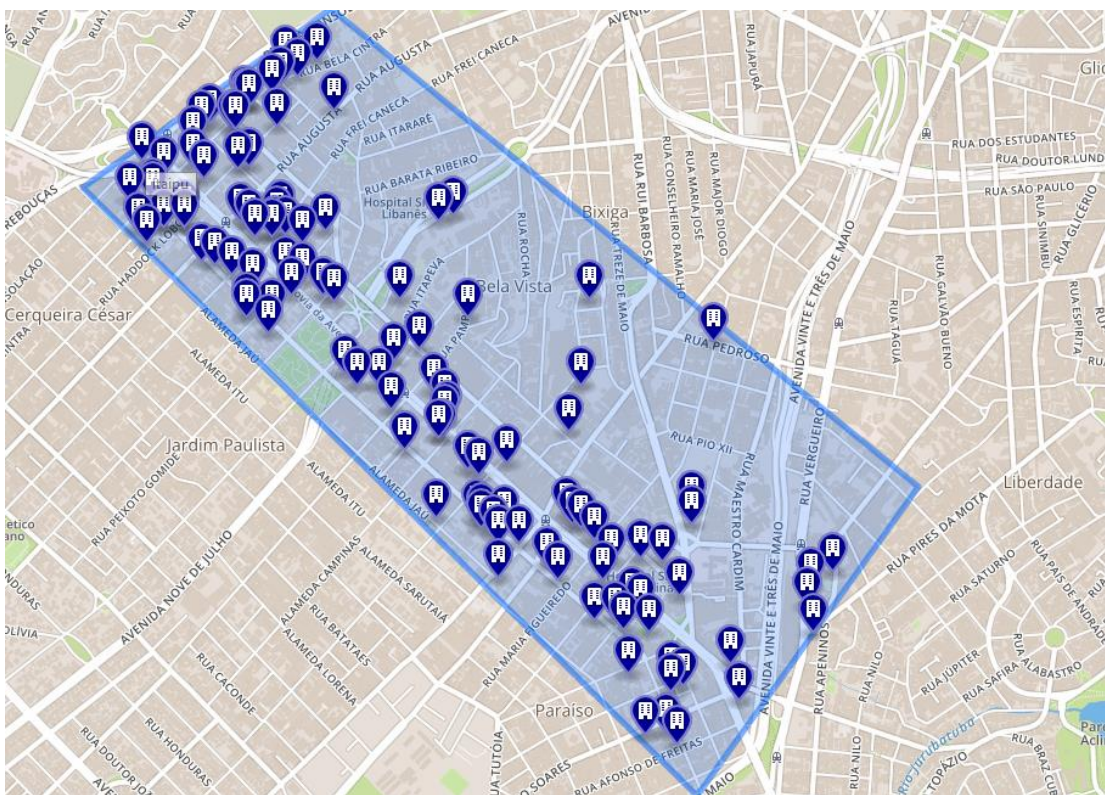
R\$ 110/m²

R\$ 85/m²

AGENDA

1. SOBRE O FUNDO
2. TIME LINE
3. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS DO FUNDO
4. OFERTA 476 – 7º EMISSÃO DE COTAS
 - a) A OFERTA
 - b) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
 - c) ESTUDO DE VIABILIDADE
 - d) METAS DA EQUIPE DE GESTÃO
5. MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS EM SÃO PAULO

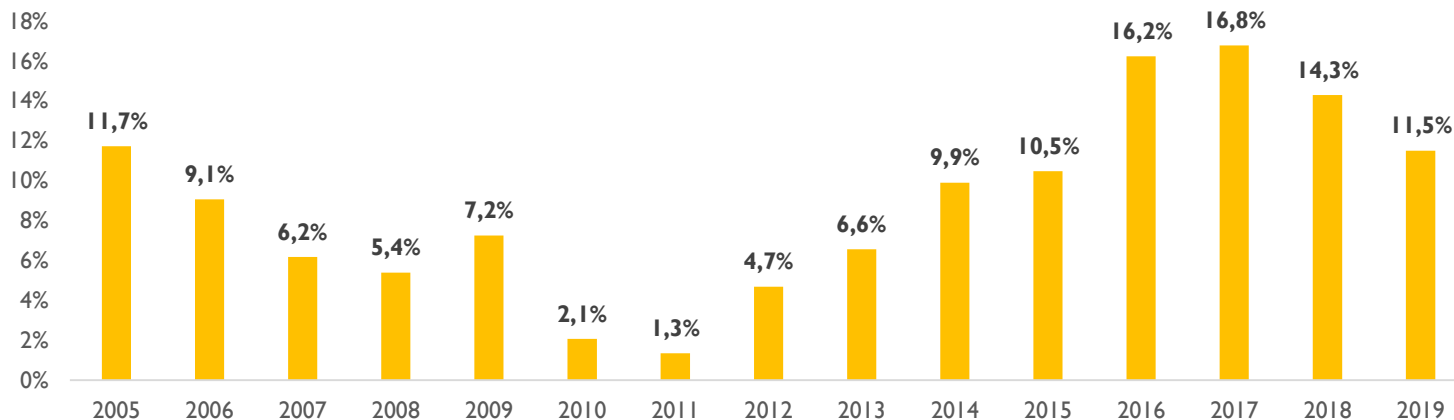
MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS – AV. PAULISTA



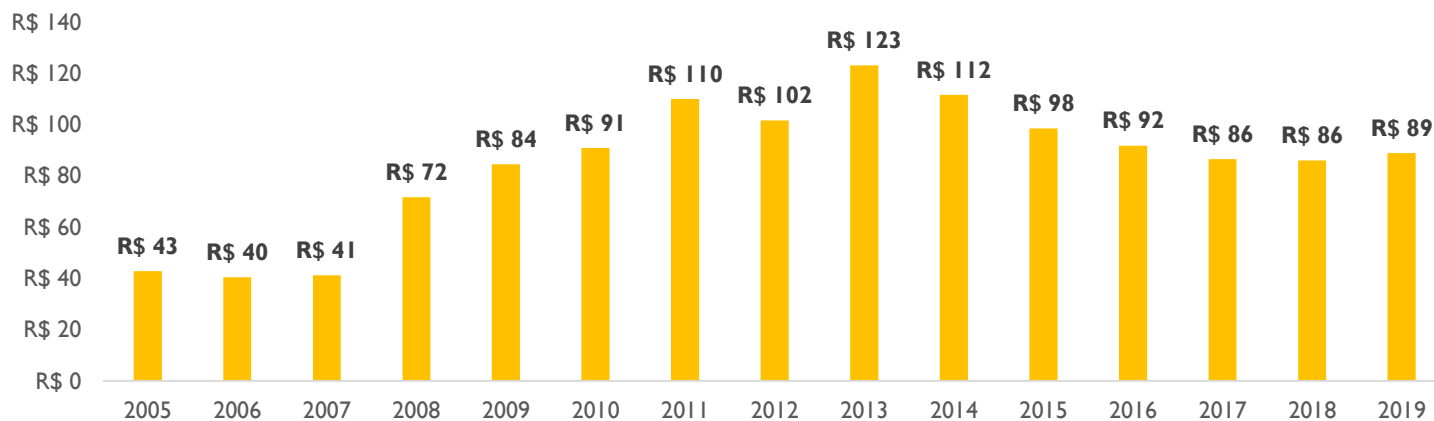
- 119 Imóveis
- 957 mil metros quadrados
- Edifícios Classe B à AAA
- Vacância: 11,5%

MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS – AV. PAULISTA

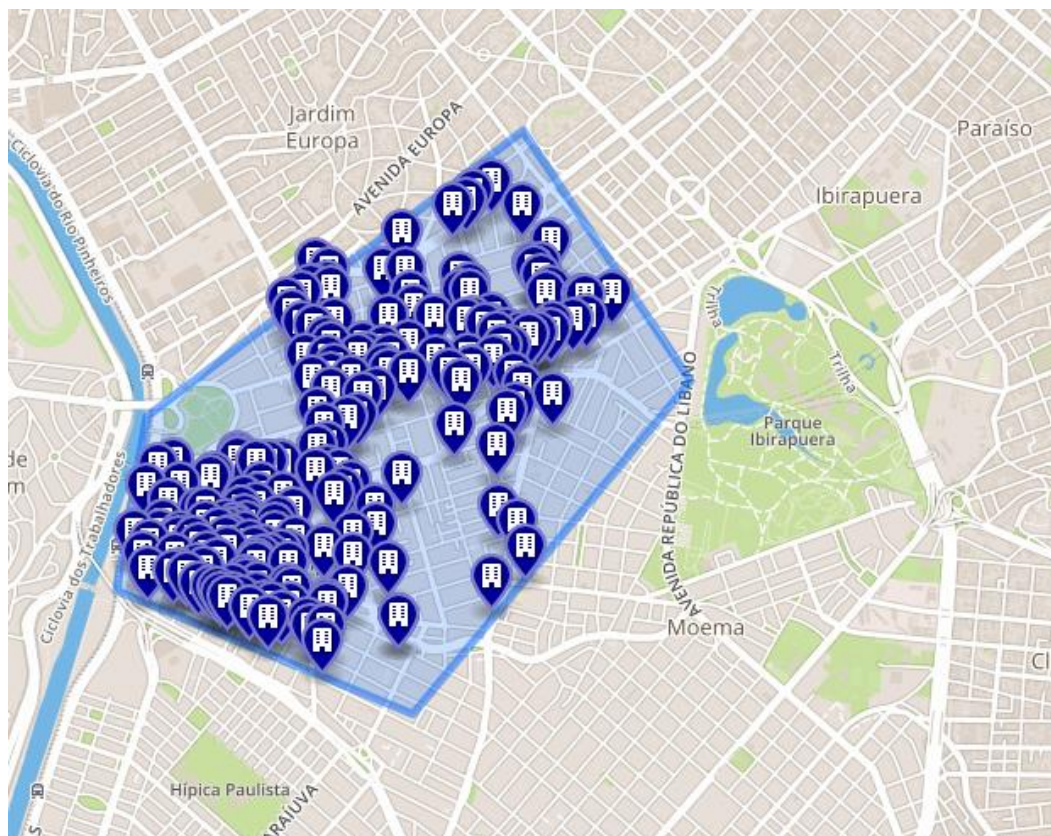
Histórico de Vacância



Histórico de Preços Pedidos de Locação



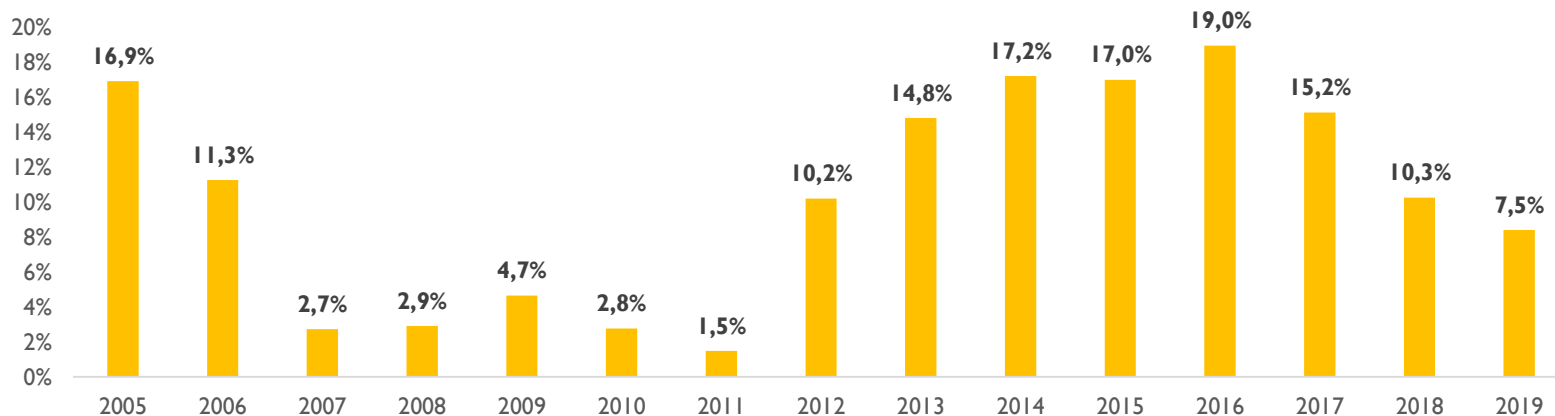
MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS – JK / VILA OLÍMPIA



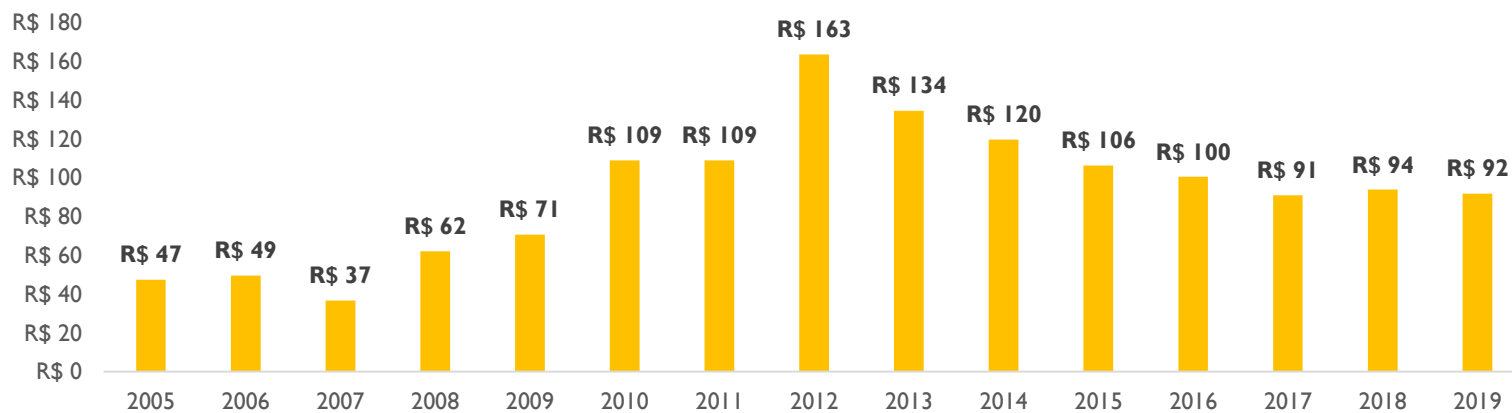
- 180 Imóveis
- 1,9 milhões de metros quadrados
- Edifícios Classe B à AAA
- Vacância: 7,5%

MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS – JK / VILA OLIMPIA

Histórico de Vacância



Histórico de Preços Pedidos de Locação



CONTATOS

Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

|| 3509-6657

Alexandre Rodrigues

Guilherme Alves

Rodolfo Amorim

Isabela Perez

Anita Spichler Scal



R I O B R A V O



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

+55 11 3509 6657

www.riobravo.com.br