

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA
CONSULTA FORMALIZADA nº 01/2020**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA



**RIO BRAVO
RENDA CORPORATIVA**



AGENDA

- » RESUMO DA PROPOSTA
- » SOBRE O FUNDO
- » HISTÓRICO
- » METAS DA EQUIPE DE GESTÃO
- » MERCADO IMOBILIÁRIO EM SÃO PAULO
- » CONSULTA FORMALIZADA

Esta Proposta esclarece as alterações no Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa (“Fundo”) sugeridas pela Rio Bravo na Consulta Formalizada nº 01/2020. São submetidas à deliberação dos cotistas do Fundo as seguintes matérias, em resumo. É recomendada a leitura das matérias na íntegra, conforme documentação publicada nesta data pela Rio Bravo.

- (a) excluir da política de investimento do Fundo a restrição ao Fundo de somente adquirir imóveis performados;
- (b) permitir o investimento pelo Fundo em cotas de fundos de investimentos imobiliários regidos pela Instrução CVM 472 e de fundos de investimentos regidos pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”), administrados, geridos ou que possuam consultoria de investimentos prestada pela Instituição Administradora, pelo gestor do Fundo e/ou por suas afiliadas, observados os limites previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável; e
- (c) permitir a realização de novas emissões de cotas do Fundo à exclusivo critério da Instituição Administradora e, independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo, aumentando, para tanto, o capital autorizado para o valor de R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), nos termos do art. 15, inciso VIII e § 1º da Instrução CVM 472 (“Capital Autorizado”), na forma proposta pela Instituição Administradora.

Início de Funcionamento: 1999

Objetivo do Fundo: aquisição de lajes corporativas para auferir ganhos através de locações e/ou ganho de capital

Taxa de Administração: 0,7% a.a. sobre o Valor de Mercado

Área Locável: 37,5 mil m²

Patrimônio Líquido: R\$ 590,2 milhões (data de referência: 31/fevereiro/2020)

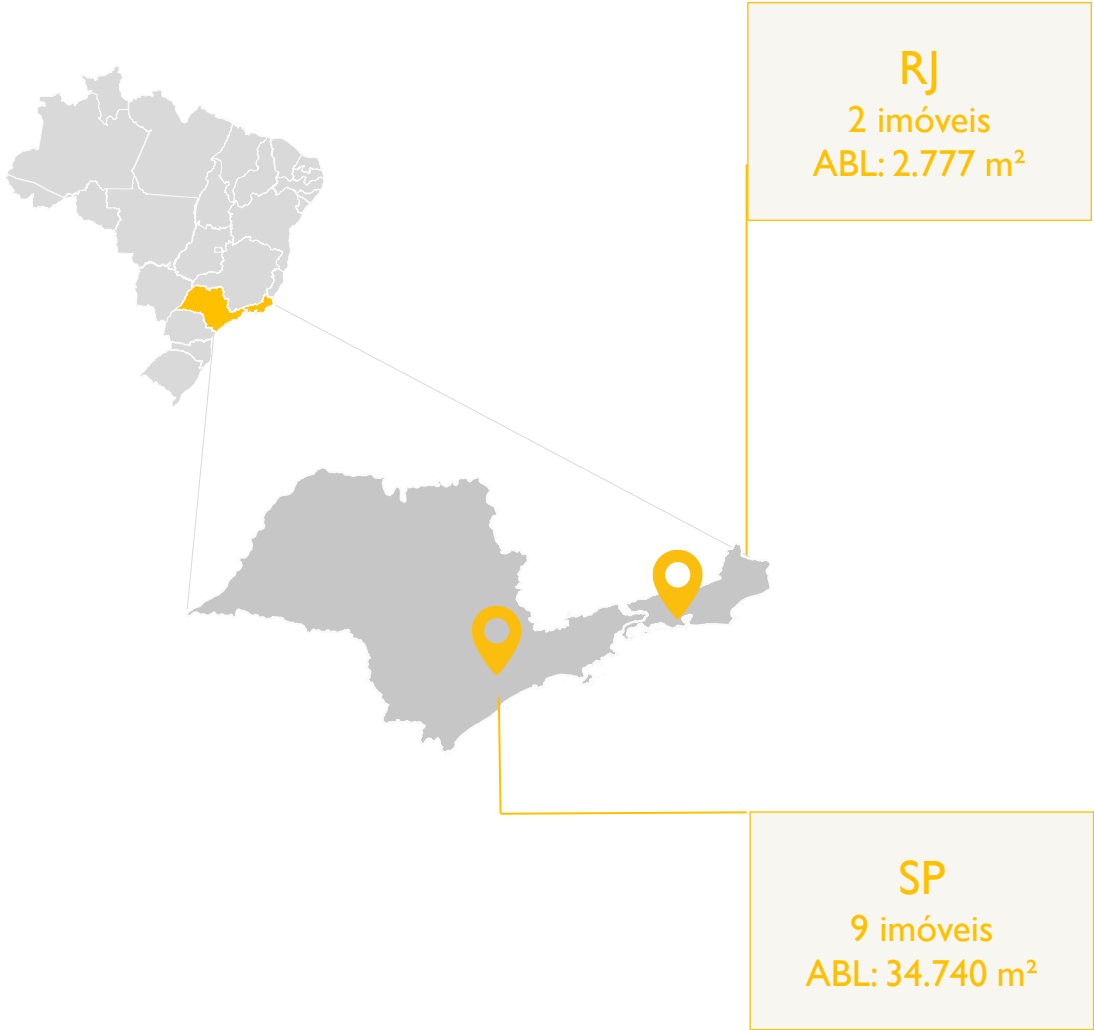
Valor de Mercado: R\$ 440,5 milhões (data de referência: 30/março/2020)

Locatários:

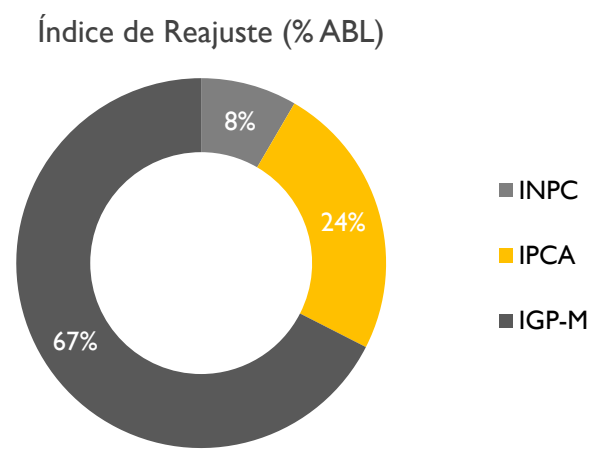
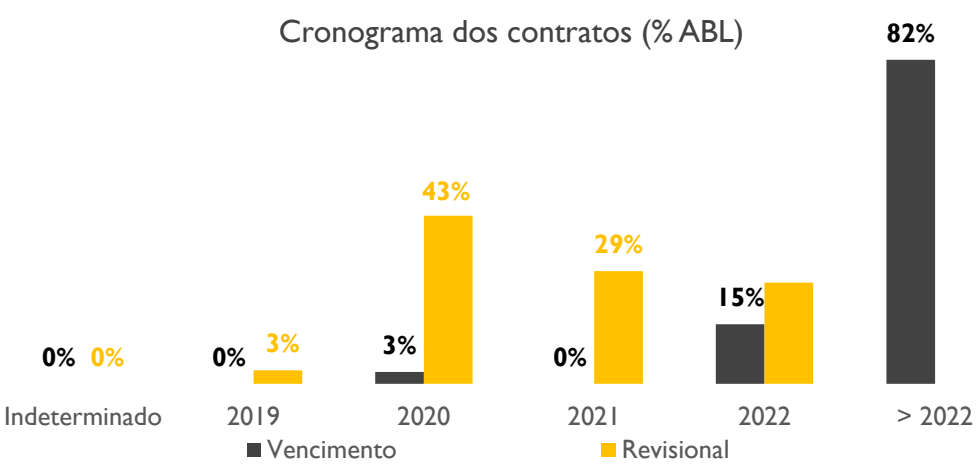


SOBRE O FUNDO

11 ativos, diversificados em 2 estados



São Paulo/SP. Fonte: Google Maps





Desde seu início, o Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa possui como estratégia de investimentos adquirir imóveis de excelente qualidade em regiões com grande liquidez e alta demanda de espaços corporativos da cidade de São Paulo, tais como Paulista, Faria Lima e Vila Olimpia. Através desta estratégia, foi possível que a gestão construísse um portfólio de ativos extremamente líquidos, de alta qualidade e demandados por bons locatários. Com isso, foi possível atrair inquilinos com excelente risco de crédito, que possuem alta probabilidade de permanecerem adimplentes com seus contratos durante momentos de crise. Ainda, o mercado de escritórios corporativos em São Paulo e principalmente nas regiões em que o Fundo investe possui baixas taxas de vacância e alta demanda de locatários, conforme demonstrado nos slides anteriores.

Como é de conhecimento público, o mundo está passando por uma pandemia relacionada ao vírus COVID-19, que provocou forte queda nos valores das cotas dos fundos imobiliários e do mercado em geral.

Acima de tudo, a Rio Bravo tem ciência de sua responsabilidade como gestora e administradora, focada sempre no **objetivo de gerar renda imobiliária sustentável e de longo prazo a seus investidores**. O Fundo possui mais de 23 mil cotistas, representados por fundos de previdência, instituições privadas, pessoas físicas e inclusive aposentados, que são grupos de risco do COVID-19. Todos estes agentes dependem dos aluguéis do fundo para a composição de seu fluxo de caixa. Como gestores diligentes e com compromisso com nossos investidores, **estamos buscando todas as alternativas possíveis para manutenção dos aluguéis vigentes**.

Ainda que eventuais impactos de curto prazo possam acontecer, a Rio Bravo tem convicção de que o Fundo possui um portfólio de excelente qualidade, com localizações irreplicáveis com difícil reposição. Estes fatores, aliados um trabalho de gestão realizado por uma empresa experiente no mercado de Fundos Imobiliários, com mais de 20 anos de atuação no setor, indicam que o Fundo deverá permanecer gerando renda imobiliária sustentável e de longo prazo a seus investidores.

Conforme publicado via Fato Relevante em 17 de fevereiro de 2020, o Fundo adquiriu participação de 100% do Condomínio Edifício 1800, localizado na Alameda Santos, 1.800, região da Av. Paulista, em São Paulo. O Imóvel passará por *retrofit* para ganhar competitividade e oferecer maior comodidade aos inquilinos, o que pode ser traduzido em valores de aluguel por m² mais elevados e condizentes com a região.

A previsão inicial de que a execução da reforma fosse concluída até o final do ano de 2020 provavelmente não irá se cumprir, tendo em vista que o início das obras depende de uma captação de recursos de aproximadamente R\$ 25 milhões, bem como de aprovação do projeto na prefeitura, que está paralisada devido ao *lockdown* causado pela pandemia. Enquanto isso, a Rio Bravo permanece trabalhando com as empresas contratadas para realização do projeto legal a ser aprovado e adiantando toda documentação possível para a reforma ser aprovada.

O valor referente à aquisição do Imóvel será honrado com os recursos disponíveis no Fundo. O valor do projeto de *retrofit* é o objeto da próxima emissão de cotas do Fundo, a ser realizada em momento oportuno após a aprovação do Capital Autorizado.

A equipe de gestão permanece confiante na performance desta aquisição, pois o ativo foi adquirido a um preço em reais por metro quadrado atrativo, que deverá gerar uma boa rentabilidade para o Fundo no futuro considerando uma locação a preço de mercado.

METAS DA EQUIPE DE GESTÃO

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

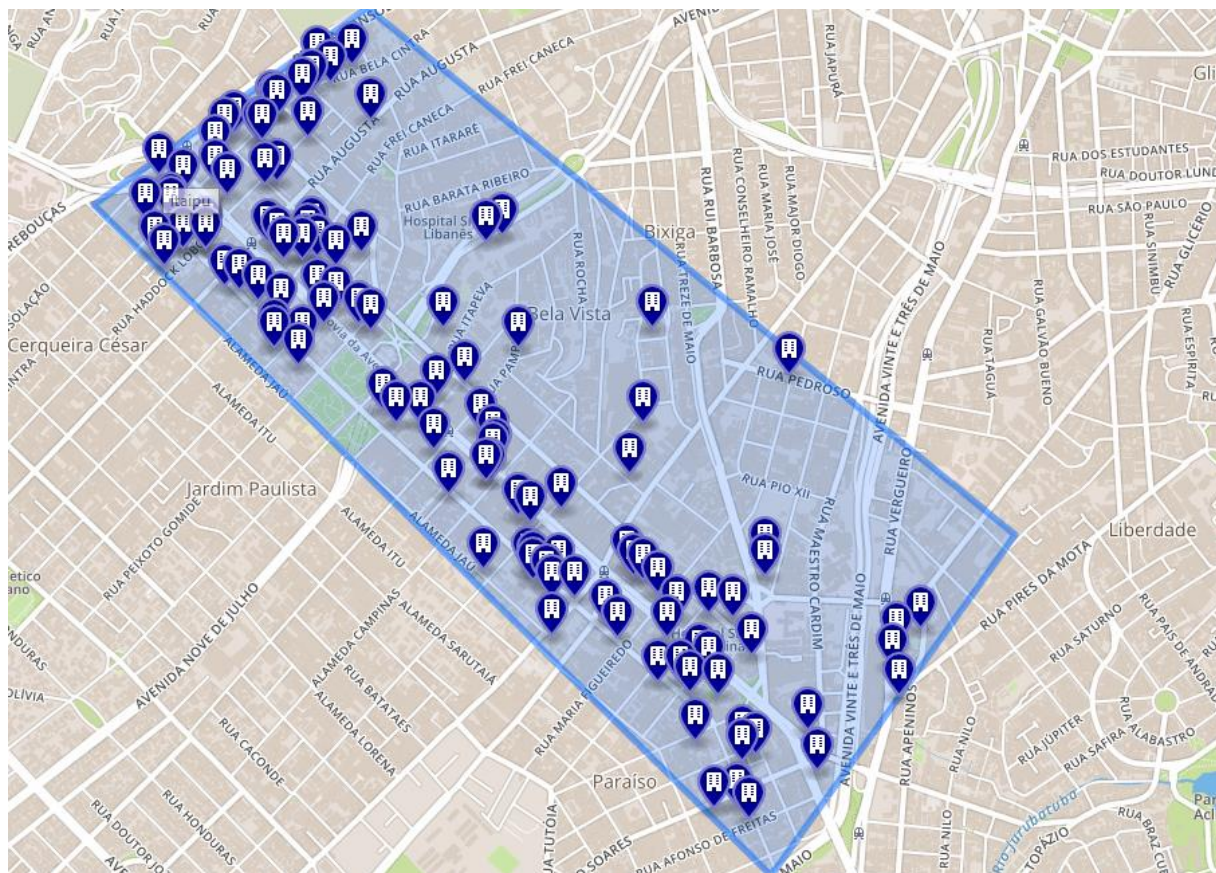
- Alocação dos Recursos: Até Outubro/2019: Aquisição de R\$ 55 milhões.
Até Junho/2020: Alocação do capital disponível para investimentos restante.
 **META CUMPRIDA**
- Locações: Locação dos espaços vagos no Edifício Candelária Corporate e Internacional Rio, ambos localizados no Rio de Janeiro, até junho/2020.
 **META EM ANDAMENTO**
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. Caso a meta não seja cumprida, a Rio Bravo informará aos cotistas via relatório mensal um prazo factível para locação.
- Revisionais (nos próximos 3 anos):
 **META EM ANDAMENTO**

	JK Financial Center	Cetenco Plaza	Continental Square	Parque Santos
Aluguel Médio:	 R\$ 102/m ²	 R\$ 80/m ²	 R\$ 80/m ²	 R\$ 65/m ²
Aluguel Meta:	 R\$ 120/m ²	 R\$ 95/m ²	 R\$ 110/m ²	 R\$ 85/m ²

Neste momento, na Proposta apresentada no âmbito do capital autorizado, a Rio Bravo estipula mais algumas metas de gestão abaixo:

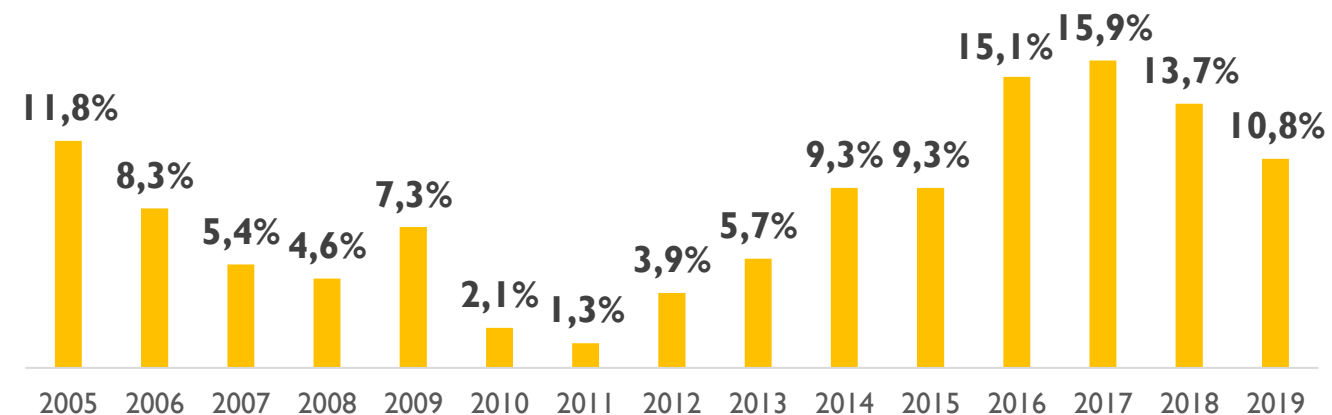
- Alocação de pelo menos 67% do capital disponível para investimento em até 6 meses após a 8ª emissão de cotas; e
- Locação do espaço vago no Cetenco Plaza (1.067,4 m²), em São Paulo, anteriormente ocupado pela Caixa, até dez/2020.

MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS – REGIÃO: PAULISTA

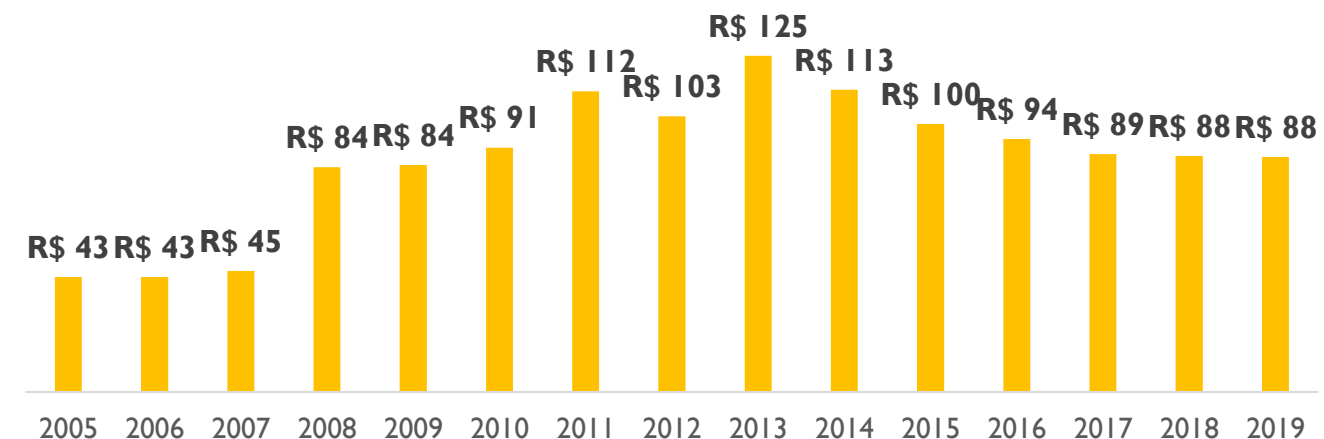


- » 119 Imóveis
- » 957 mil metros quadrados
- » Edifícios Classe B à AAA
- » Vacância: 10,8%

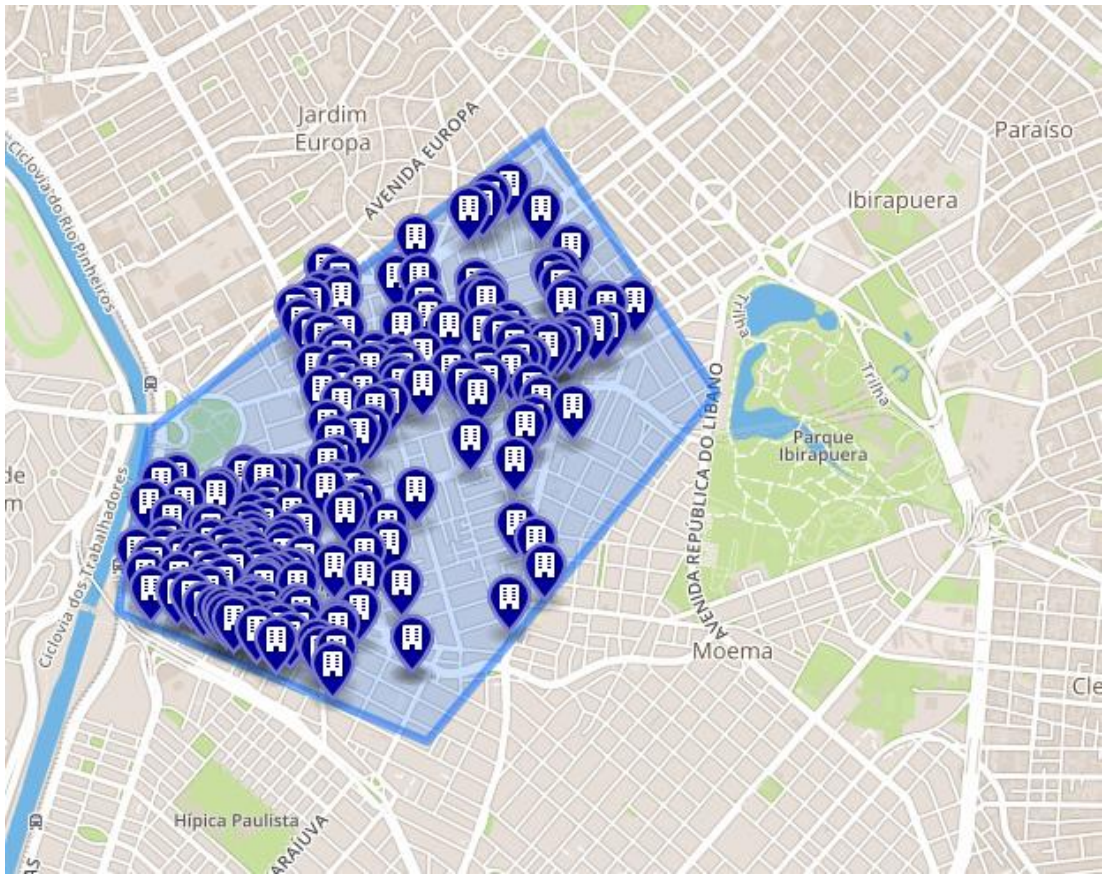
HISTÓRICO DE VACÂNCIA



HISTÓRICO DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO

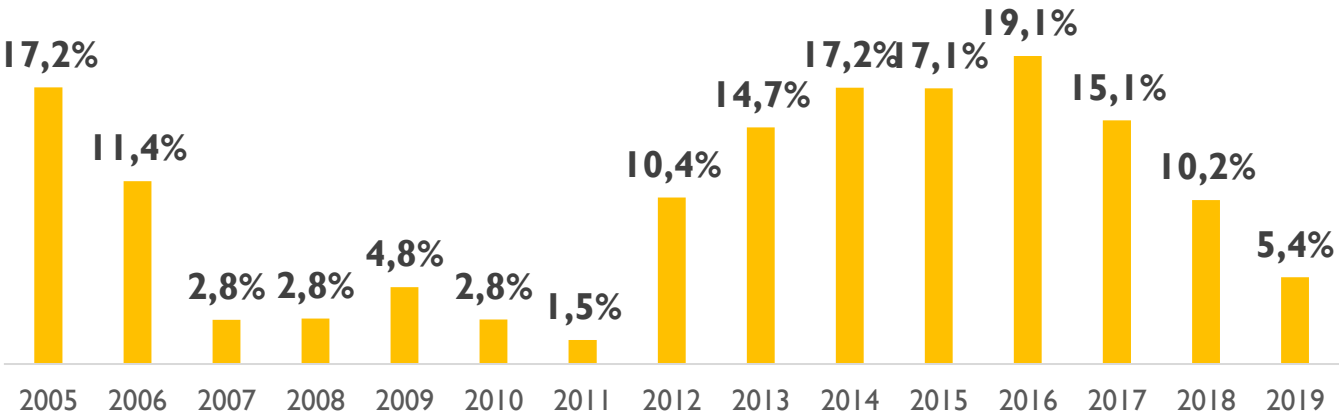


MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS – REGIÃO: JK/VILA OLIMPIA

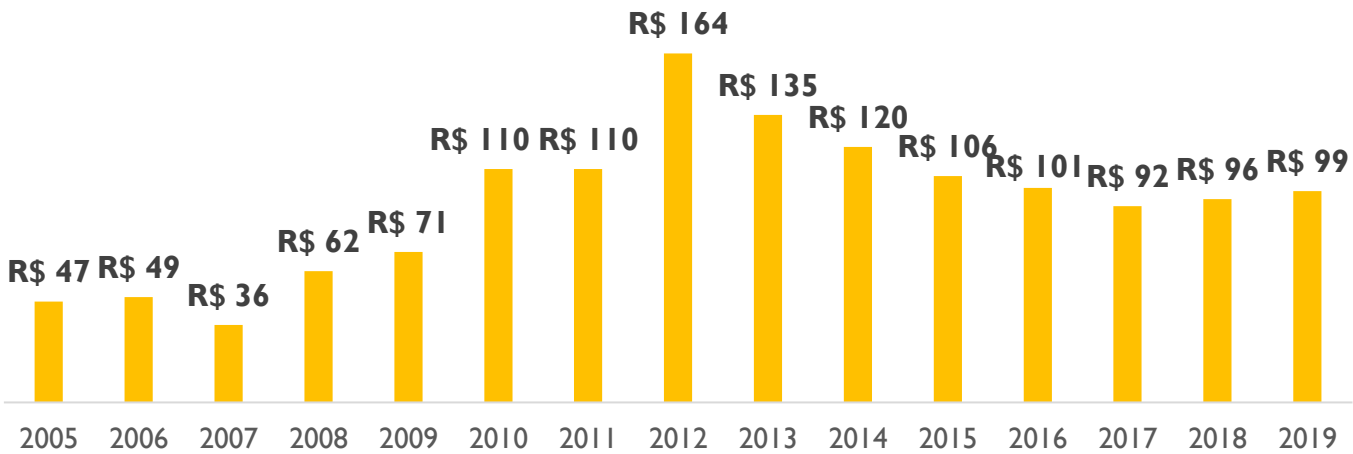


- » 180 Imóveis
- » 1,9 milhões de metros quadrados
- » Edifícios Classe B à AAA
- » Vacância: 5,4%

HISTÓRICO DE VACÂNCIA



HISTÓRICO DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO



ALTERAÇÃO DA REDAÇÃO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

A Rio Bravo propõe ajustar a redação do regulamento para retirar a palavra “performados”, por ser um termo sem definição clara no regulamento e que pode gerar interpretações diversas. Contudo, na prática, não há qualquer alteração na política que o fundo vem seguindo e continuará seguindo: o Anexo I do Regulamento do Fundo, que possui as diretrizes de aquisição, diz que os ativos objeto de investimento pelo Fundo devem estar **em operação** quando da sua aquisição. Este ponto não é objeto de alteração na Consulta Formalizada. Portanto, o Fundo não terá seu perfil de investimento alterado e continua não podendo comprar terrenos para construção, por exemplo.

Conforme consta no regulamento, os critérios para Aquisição de Bens e Direitos pelo Fundo permanecem sendo os seguintes:

- I - avaliação das características do imóvel e da região na qual o respectivo imóvel esteja situado;
- II - os agentes envolvidos (administradores, empreendedores, condôminos, etc.);
- III - o histórico de resultados financeiros do imóvel;
- IV - as principais variáveis que possam vir a influenciar nos resultados, na opinião da Instituição Administradora;
- V - viabilidade econômica e financeira; e
- VI - as oportunidades de melhoria de performance (através de implementação ou melhorias de controles, realização de eventuais expansões ou revitalizações e renegociação dos contratos de locação, redução de custos, etc.).

POSSIBILIDADE DE INVESTIMENTO EM FUNDOS DA CASA

É proposto também a permissão de investimento pelo Fundo em cotas de fundos de investimentos imobiliários regidos pela Instrução CVM 472 e de fundos de investimentos regidos pela Instrução CVM 555, administrados, geridos ou que possuam consultoria de investimentos prestada pela Instituição Administradora, pelo gestor do Fundo e/ou por suas afiliadas, observados os limites previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. A aprovação permitirá à equipe de gestão adquirir cotas de Fundos Imobiliários administrados pela própria Rio Bravo que possuem uma política de investimento semelhante a do FII Rio Bravo Renda Corporativa e que sejam condizentes com a estratégia do Fundo, podendo ser, mas não se limitando, aos FIIs abaixo:



FII Rio Negro: O FII é proprietário de duas das quatro torres comerciais do denominado “Centro Administrativo Rio Negro”, além do “Deck Park” (torre destinada a estacionamento) e das lojas.

Os edifícios possuem certificação LEED, espaço de eventos, conveniência, opções de gastronomia, paisagismo, central de água gelada, heliponto, 8 elevadores por edifício, segurança (64 câmeras CFTV), mais de 2 mil vagas de garagem, gerenciamento eletrônico de iluminação e refrigeração.

A Rio Bravo faz a gestão do Fundo desde 2016 e conseqüentemente conhece o ativo e sua capacidade de atrair bons locatários. Atualmente, o FII Rio Negro possui como principais inquilinos a Adidas, Warner Bros, Gol Smiles, Campari, Web Prêmios e Wipro. A taxa de vacância do Fundo é, desde sua criação, menor do que a taxa de vacância de Alphaville, devido a sua localização estratégica e qualidade do ativo.



FII The One: O FII é proprietário dos andares 1º, 2º, 7º e 10º do Edifício The One. O ativo é um empreendimento imobiliários corporativo Triple A estrategicamente posicionado na região da Av. Brigadeiro Faria Lima, com lajes com mais de 1.200 m², pé direito de 2,8 m e sistema predial e de segurança da mais alta qualidade.

A Rio Bravo faz a gestão do Fundo desde 2012 e possui profundo conhecimento da região e do ativo. Atualmente, o FII The One possui como inquilinos o Banco do Brasil, Turner e Italc.

Por mera liberalidade da Rio Bravo, será concedido um desconto da taxa de administração quando o fundo detiver em carteira cotas dos fundos da casa (definição no início da página), conforme cálculo abaixo.

$$\text{Desconto Temporário} = M1 * Tx1 + M2 * Tx2 \dots (Mn * Txn)$$

M: é o montante investido em um FII administrado ou gerido pela Rio Bravo

Tx: Taxa de administração mensal do FII investido

N: Quantidade de FIIs administrados ou geridos pela Rio Bravo investidos.

CAPITAL AUTORIZADO

A inclusão de disposição no Regulamento do Fundo que autoriza a Administradora a promover as diligências necessárias para novas emissões de cotas, sem a necessidade de adicionar um rito de aprovação prévia em assembleia (Capital Autorizado), permite ao Fundo ganhar agilidade nas negociações e aproveitar as oportunidades disponíveis no mercado imobiliário.

A Administradora propõe o Capital Autorizado no valor de R\$ 1 bilhão, o que permitirá ao Fundo fazer novas emissões de cotas sem necessidade de deliberação em Assembleia Geral. A Rio Bravo poderá emitir novas cotas utilizando-se do Capital Autorizado somente após ter investido ao menos 67% (sessenta e sete por cento) dos valores captados na emissão anterior.

Em adição a isto, como faculdade exclusiva e mera liberalidade da Instituição Administradora, a fim de fornecer alinhamento de interesse entre a gestora e os cotistas, a mesma poderá conceder ao Fundo um desconto temporário sobre o valor devido pelo Fundo à título de Taxa de Administração referente ao valor captado e não alocado (“Desconto Temporário”), podendo este ser aplicado:

(a) a partir da data-limite, conforme oportunamente estabelecida e comunicada aos Cotistas através da publicação de fato relevante pela Administradora para integralização das Cotas do Fundo subscritas pelos Cotistas e/ou demais investidores no âmbito da respectiva Oferta de Distribuição de Cotas do Capital Autorizado; e

(b) até a data em que parcela igual ou superior a 67% (setenta e cinco por cento) do volume total captado pelo Fundo no âmbito da referida Oferta de Distribuição de Cotas do Capital Autorizado esteja, efetivamente, aplicada em Ativos Imobiliários (“Período de Desconto”).

SOBRE A GESTORA

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com 29 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

11 3509-6657



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este site tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.



RIO BRAVO



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-

065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6657

www.riobravo.com.br