

Reunião Pública 2019

1ª Parte

- Palestra de Nilson Teixeira, Sócio Fundador da Macro Capital Gestão de Recursos
- Lucy Sousa, Presidente da API MEC-SP
- Painel com os Clientes: *"What Tenants Want?"*
 - Milton Jungman, Diretor de Global Corporate Real Estate na Accenture
 - Tiago Alves, CEO Brasil na Regus & Spaces
 - Renato Fusaro, Diretor de Real Estate e Planejamento na Johnson&Johnson LatAm



- Intervalo: 5 minutos

2ª Parte

- Apresentação da Companhia: Martín Jaco (CEO) e André Bergstein (CFO e IRO)
 - Como geramos valor?
 - O que ninguém está vendo?



Selo Assiduidade
APIMEC-SP



DESAFIO

Qual era o nosso desafio?

O patamar mais baixo do mercado imobiliário

O Estado de S. Paulo
26 de abril de 2016 | 03h00

Escritórios têm pior momento em dez anos

Por Chiara Quintão, De São Paulo — Valor
18/08/2016 05h00 · Atualizado há 3 anos

243 pessoas perdem o emprego por hora no Brasil

Alexandre Cabral
30 de dezembro de 2016 | 01h12

PIB recua 3,6% em 2016, e Brasil tem pior recessão da história

Essa sequência, de dois anos seguidos de baixa, só foi verificada no Brasil em 1930 e 1931; ritmo de corte em 2015 e 2016 foi o maior. Pela 1ª vez, todos os setores se contraíram.

Por Anay Cury e Daniel Silveira, G1
07/03/2017 09h00 · Atualizado há 2 anos

Absorção líquida de galpões cai 21% até junho

Por De São Paulo — Valor
31/07/2015 05h00 · Atualizado há 4 anos

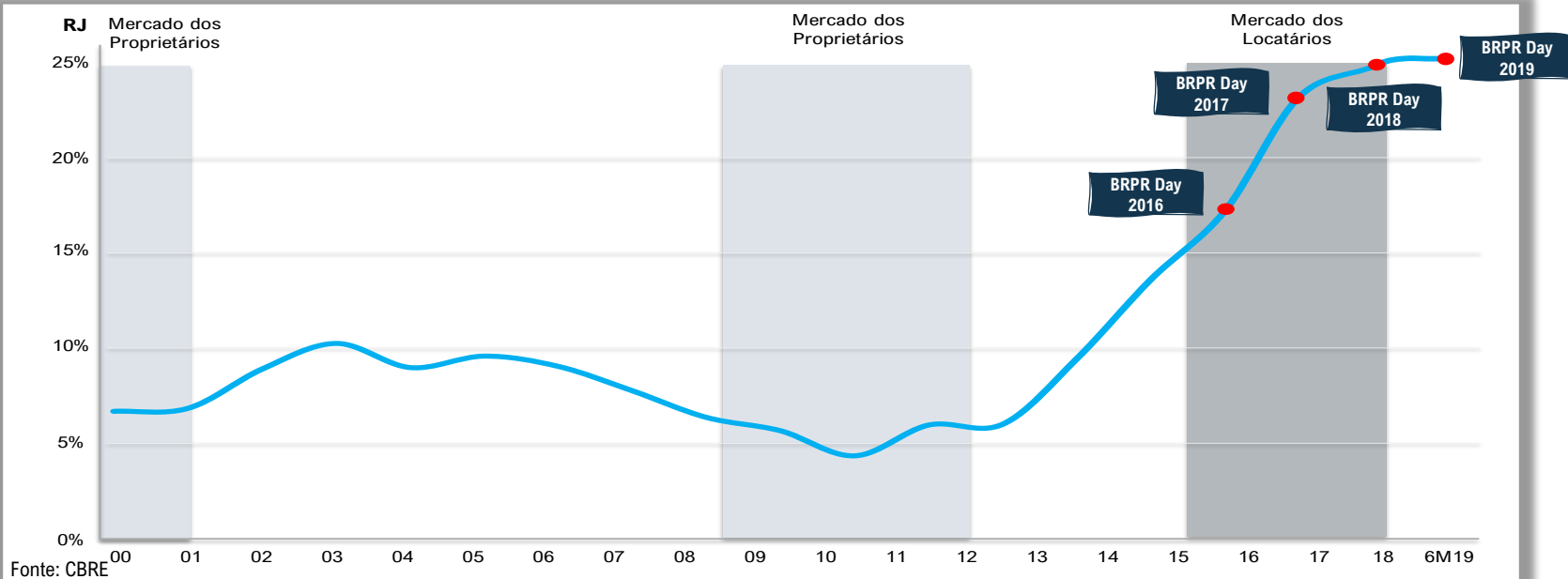
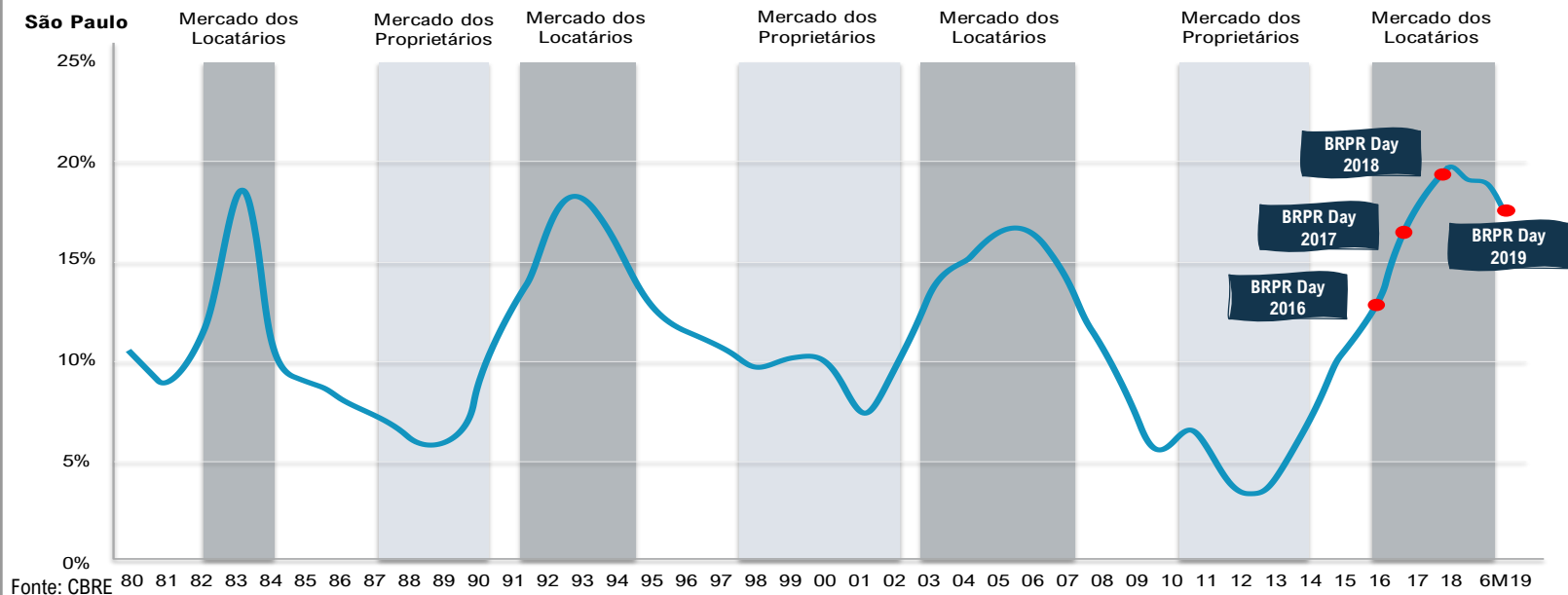
Mercado vê inflação acima da meta em 2016 e taxa de juro a 13,75%

Por Ana Conceição, Valor — São Paulo
23/11/2015 09h54 · Atualizado há 3 anos

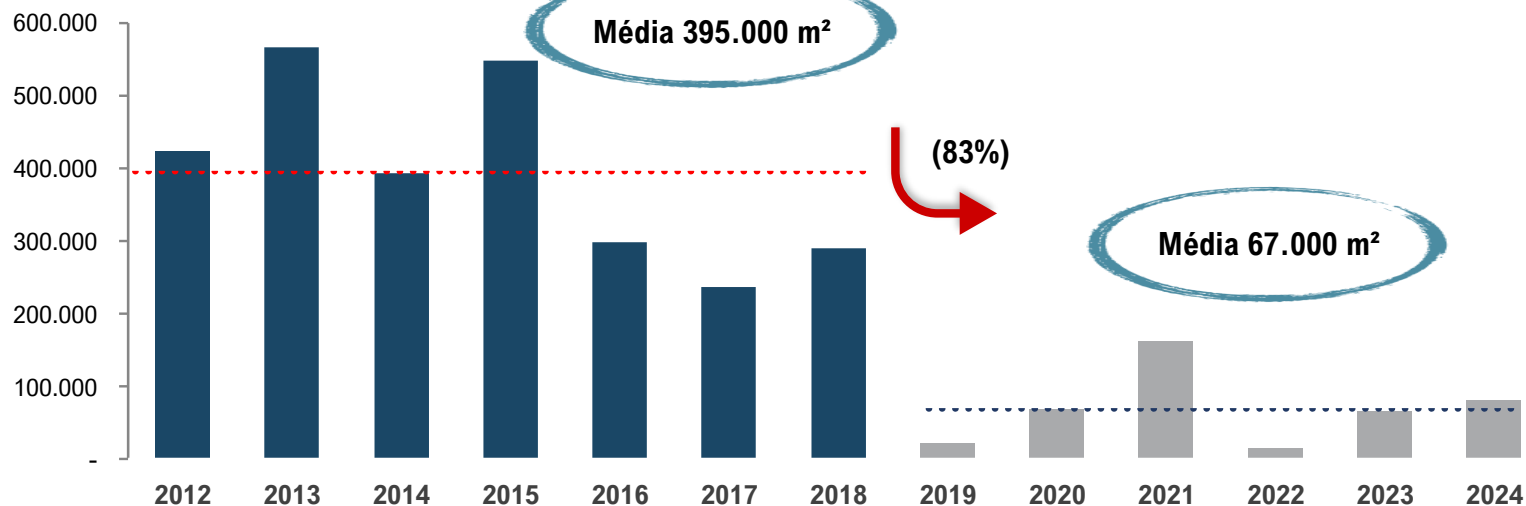
0 que a BRPR estava vendo...

Ciclo do Mercado: SP e RJ

Taxa de Vacância (%)

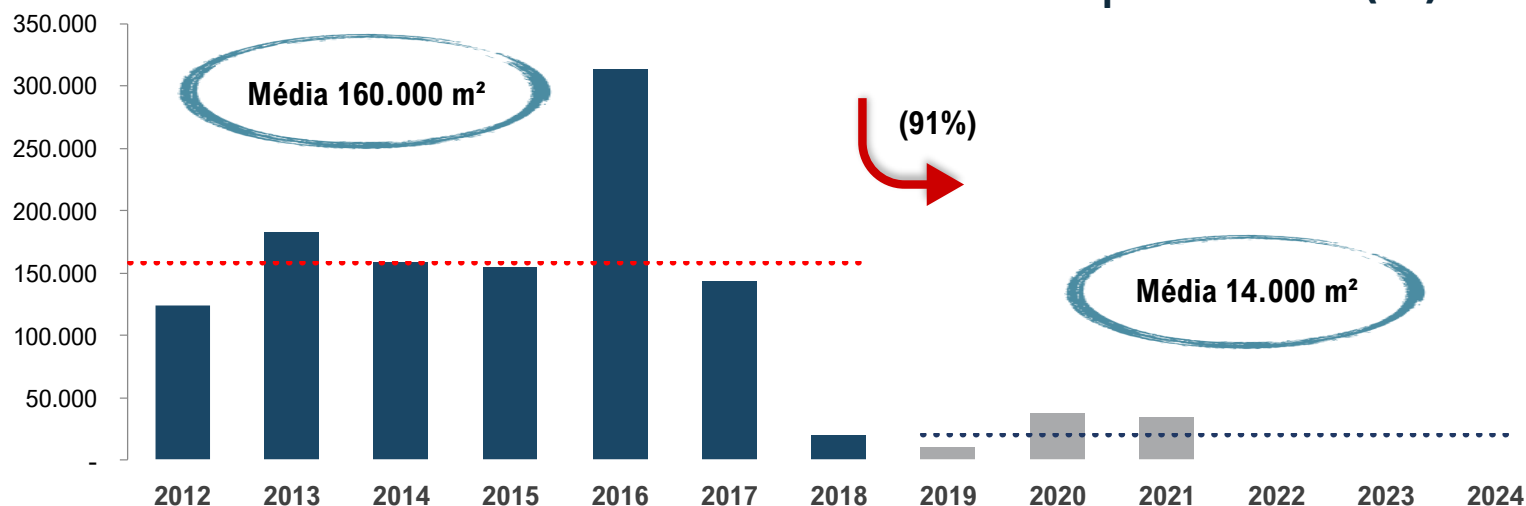


Estoque Futuro - SP (m²)



Fonte: Cushman & Wakefield e BRPR

Estoque Futuro - RJ (m²)

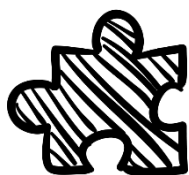


Fonte: Cushman & Wakefield e BRPR

Como geramos valor?

Diante de um cenário desafiador qual foi o nosso plano?

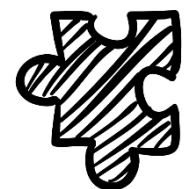
➤ Posicionamento estratégico



M&A



Gestão de Passivos



Locações

Diante de um cenário desafiador qual foi o nosso plano?

➤ Posicionamento estratégico

- ✓ Buscar **oportunidades de aquisição** onde enxergávamos geração de valor
- ✓ Promover a **reciclagem do portfólio** da Companhia
- ✓ Ajustar nossa **estrutura de capital** para se posicionar frente ao novo cenário macroeconômico brasileiro
- ✓ Ocupar nosso portfólio com inquilinos de excelente qualidade
- ✓ Atender as necessidades e antecipar as demandas dos nossos locatários

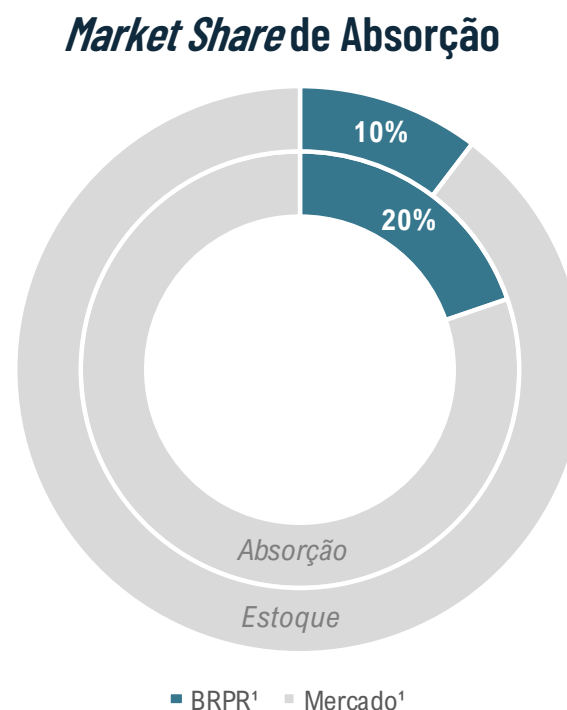
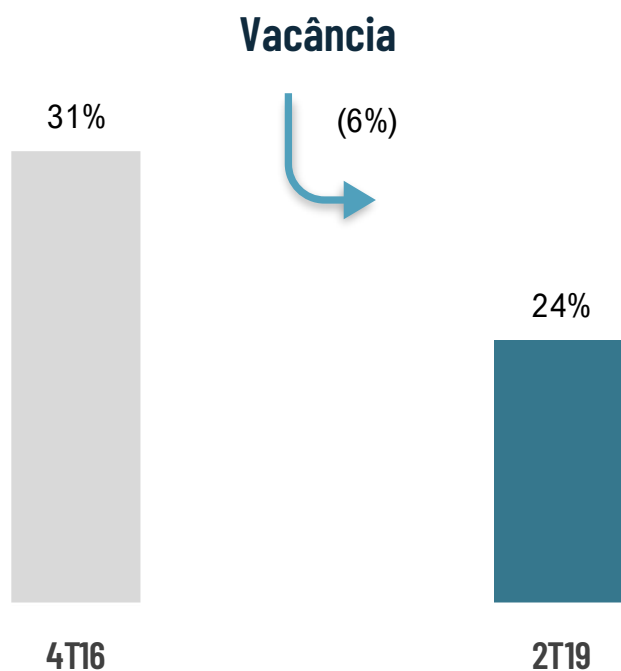
O que aconteceu desde 2016?

- ✓ R\$ 2,0 bilhões em aquisições
- ✓ R\$ 1,4 bilhões em vendas
- ✓ R\$ 2,5 bilhões em dívidas emitidas
- ✓ R\$ 2,0 bilhões em dívidas pré-pagas e refinanciadas
- ✓ 271 mil m² locados
- ✓ Follow-on de R\$ 1,0 bilhão

 **Locações**

✓ 271 mil m² locados entre 2016 e 2019

- 118 mil m² locados em 2018
- 142 mil m² de área vaga adquirida de 2016 a 2019



¹ Considera as áreas centrais definidas pela CBRE em São Paulo e Rio de Janeiro (São Paulo: Paulista, Marginal e Jardins / Rio de Janeiro: Centro)
Fonte: BR Properties e CBRE

 **Aquisições**

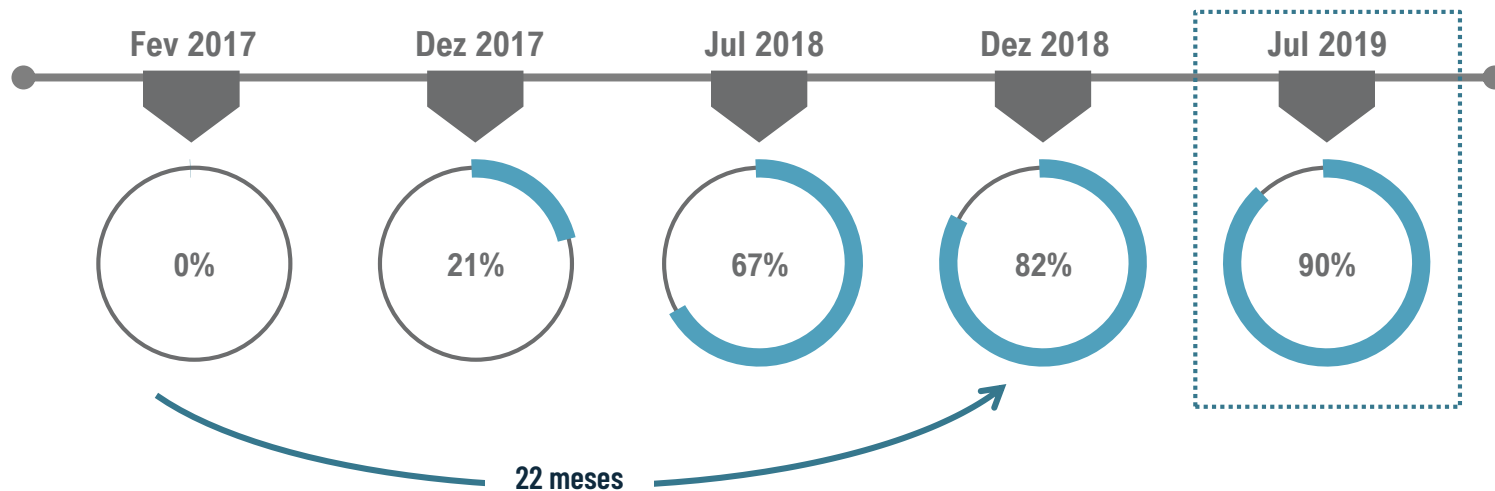
Passeio Corporate



- ✓ Movimento de *Flight-to-quality*
- ✓ Região com forte demanda e grandes barreiras de entrada

Tipo	Escritório AAA
Localização	Centro - Rio de Janeiro
Valor de Aquisição	R\$ 715,0 milhões
ABL Total (m²)	81.423
Valor de Aquisição por m²	R\$ 8.781
Preço Médio de Aluguel	R\$ 85
Ocupação Atual	90%
Cap Rate Atual	10,5%
Cap Rate (0% Vacância)	11,6%

Ocupação





25º PRÊMIO MASTER IMOBILIÁRIO

Prédio no Rio ganha com ‘voo para qualidade’

Cláudio Marques
ESPECIAL PARA O ESTADO

Em plena crise, a BR Properties investiu, em dezembro de 2016, na compra do Passeio Corporate, um complexo de três torres comerciais interligadas por um mall de serviços e comércio, com características de um triplo A e certificação LEED Gold, localizado no centro do Rio de Janeiro. O negócio era arriscado por causa da situação econômica, mas mostrou que a estratégia de empresa estava certa.

A BR recebeu o empreendimento em março de 2017 e hoje cerca de 90% dos espaços estão locados. O case rendeu um prê-

mio Master na categoria Profissional – Comercialização. De acordo com o CEO da BR Properties, Martin Jacó, a empresa detectou por meio de estudos, análises e simulações, que o estoque de empreendimentos de escritórios do Rio de Janeiro é “muito baixo”.

Segundo ele, embora o mercado estivesse passando por um período de baixa, assim como o resto de País, havia a avaliação de que se recuperaria com certa velocidade para quem tivesse imóveis de alta qualidade. “Dentro desse cenário, identificamos o Passeio Corporate como sendo um projeto que teria absorção”, afirma Jacó.

Para a BR, no entanto, era importante já ter um produto quando comessem as discussões sobre recuperação da economia. A estratégia foi de que nesse momento, as empresas que queriam qualidade de ocupação

● **Aposta**

“Nosso edifício foi beneficiado por esse movimento chamado ‘flight to quality’, que é basicamente a migração para a qualidade. Foi o que aconteceu”

MARTIN JACÓ

CEO DA BR PROPERTIES

e eficiência e não estavam bem acomodadas no Rio de Janeiro, poderiam se interessar por um produto diferenciado.

“Nosso edifício, então, foi beneficiado por esse movimento que é chamado flight to quality, que é basicamente a migração para a qualidade. Foi isso exatamente o que aconteceu”, diz o CEO da empresa.

O empreendimento abriga o Teatro Riachuelo, que foi reformado pela companhia.

PRINTED AND DISTRIBUTED BY PRESSREADER
PressReader.com +1 604 278 4604

essreader

Antes



Complexo Centenário Plaza

BR Properties

Depois



Complexo Centenário Plaza

50% de Vacância

Valor de Aquisição	R\$ 439,6 milhões
ABL Total (m²)	53.892
Valor de Aquisição por m²	R\$ 8.157
Preço Médio de Aluguel	R\$ 67
Ocupação	50%
Cap Rate Corrente	4,9%
Cap Rate (0% Vacância)	9,9%

Retrofit

20% de Vacância

Valor de Aquisição	R\$ 439,6 milhões
Valor do Retrofit	R\$ 72,0 milhões
ABL Total (m²)	53.892
Valor de Aquisição por m²	R\$ 9.493
Preço Médio de Aluguel	R\$ 90
Ocupação Atual	~80%
Cap Rate Atual	9,1%
Cap Rate (0% Vacância)	11,4%

Transformação dos edifícios em um Complexo integrado com qualificação AAA

Galpão Imbuia



- ✓ Reposicionamento no setor
- ✓ Infraestrutura "State-of-the-Art"

Tipo	Galpão
Localização	Cond. Gaia Terra - Jarinu/SP
Data de Aquisição	Julho de 2017
Valor de Aquisição	R\$ 49,4 milhões
ABL Total (m²)	22.986
Valor de Aquisição por m²	R\$ 2.150

Galpão Araucária



- ✓ Reposicionamento no setor
- ✓ Infraestrutura "State-of-the-Art"

Tipo	Galpão
Localização	Cond. Gaia Terra - Jarinu/SP
Data de Aquisição	Setembro de 2017
Valor de Aquisição	R\$ 32,0 milhões
ABL Total (m²)	14.338
Valor de Aquisição por m²	R\$ 2.232

Galpão Tucano



- ✓ Reposicionamento no setor
- ✓ Infraestrutura "State-of-the-Art"

Tipo	Galpão
Localização	Cond. Gaia Terra - Ar/SP
Data de Aquisição	Março de 2018
Valor de Aquisição	R\$ 71,0 milhões
ABL Total (m²)	31.719
Valor de Aquisição por m²	R\$ 2.238

Média de Valor de Aquisição por m² R\$ 2.206

Preço Médio de Aluguel R\$ 20,00

Cap Rate Médio de Aquisição: 11%

Aquisições e Crescimento Futuro



Tipo	Escritório AAA
Localização	Marginal - São Paulo
Data de Entrega	2021
Valor de Aquisição	R\$ 596,0 milhões
Sinal	R\$ 29,9 milhões
Saldo ¹	R\$ 566,1 milhões
ABL Total (m²)	45.768
Valor de Aquisição por m²	R\$ 13.022

Análise de Sensibilidade						
Preço de Aluguel Médio (R\$/m²)	R\$ 100	R\$ 105	R\$ 110	R\$ 115	R\$ 120	R\$ 125
Cap Rate (%)	9,2%	9,7%	10,1%	10,6%	11,1%	11,5%

1. Valor a ser pago na conclusão e entrega do imóvel

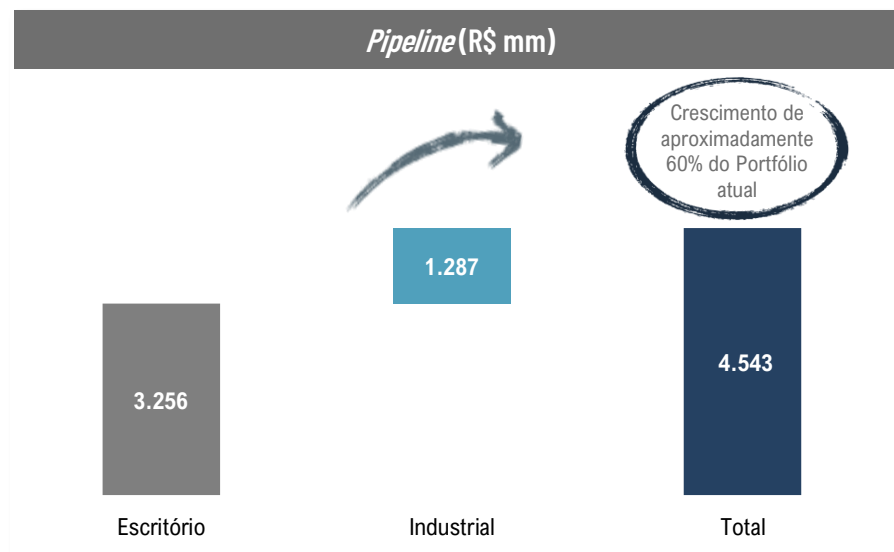
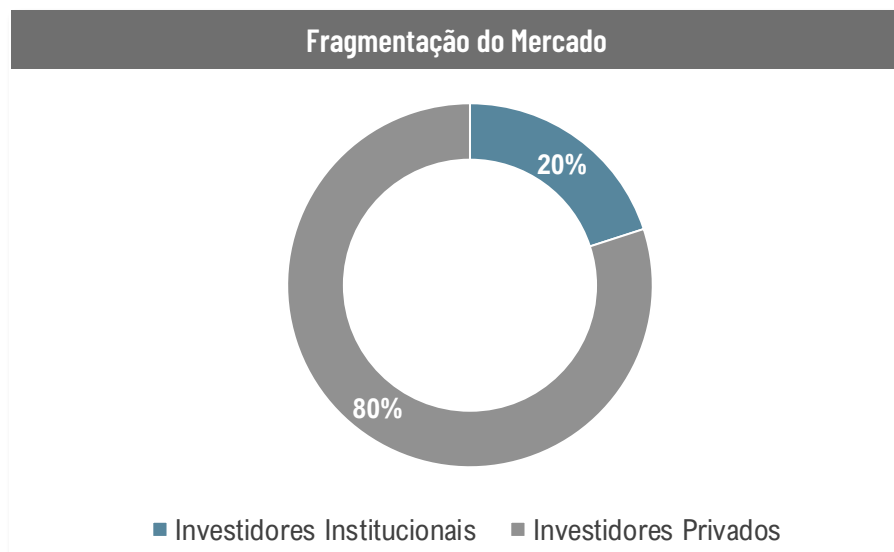


Terreno Cajamar

Tipo	Galpão
Localização	Cajamar - SP
Data de Aquisição	Maio de 2018
Valor de Aquisição	R\$ 64,0 milhões
Área Total (m²)	492.176
ABL Potencial (m²)	133.500



Pipeline de alta qualidade, mantendo a estratégia de consolidação do mercado



Potencial de Aquisições

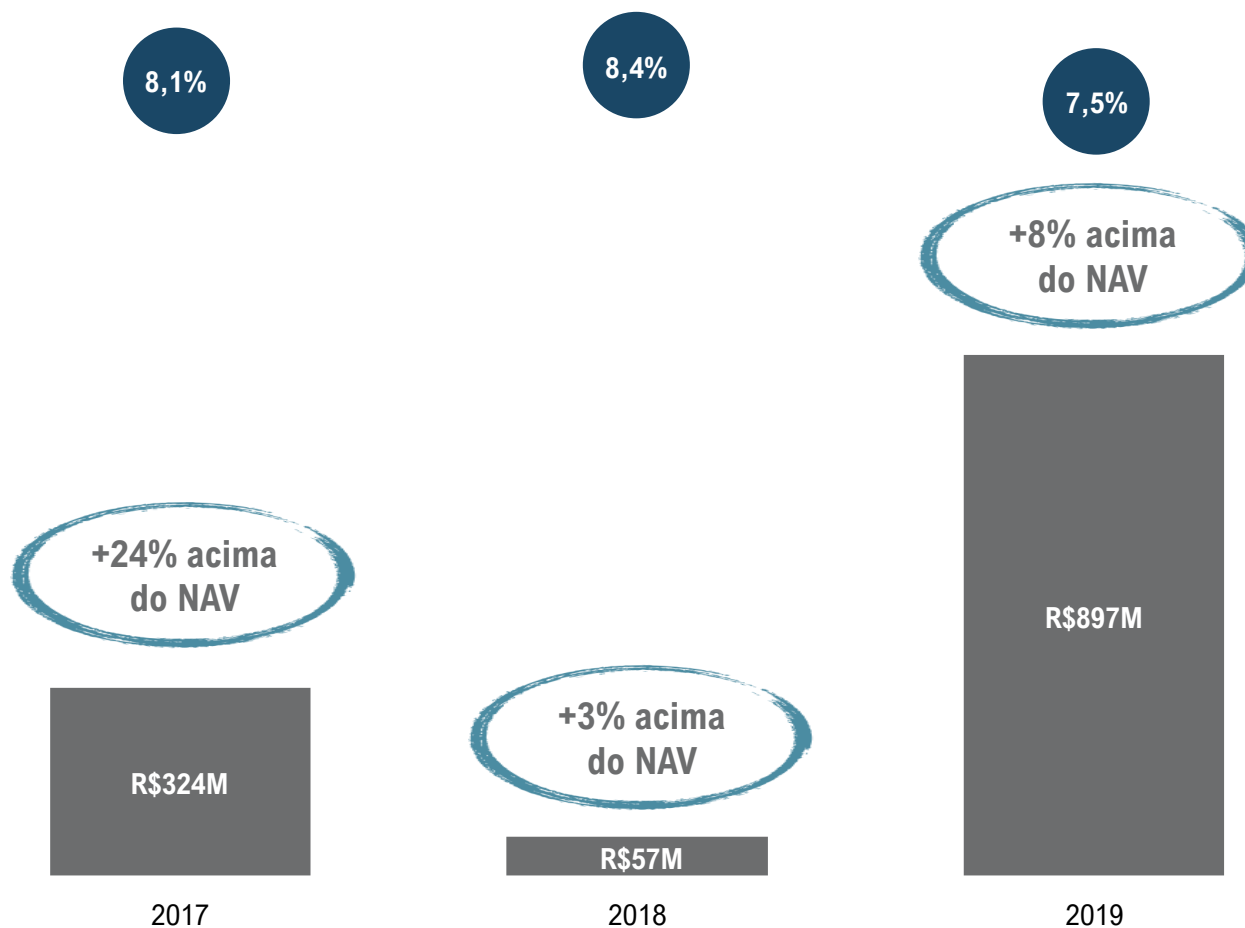
Escritórios

- ✓ Foco em *deals* "Off Market"
- ✓ Foco nos mercados de São Paulo e Rio de Janeiro
- ✓ Propriedades AAA, com locatários *premium*

Industrial

- ✓ Desenvolvimentos em regiões estrategicamente localizadas próximas aos principais centros urbanos e principais corredores logísticos
- ✓ Ativos com infraestrutura de ponta instalada para apoiar o crescimento e reduzir a concorrência
- ✓ Foco em *clusters* já estabelecidos para atrair "blue-chips" e alavancar o compartilhamento de custos

 **Reciclagem do portfólio**



● Cap Rate de Venda



R\$ 7,2 bi

Valor do Portfólio¹

44

Propriedades¹

783.200

m² de ABL¹

R\$6,0 bi

Core

R\$1,2 bi

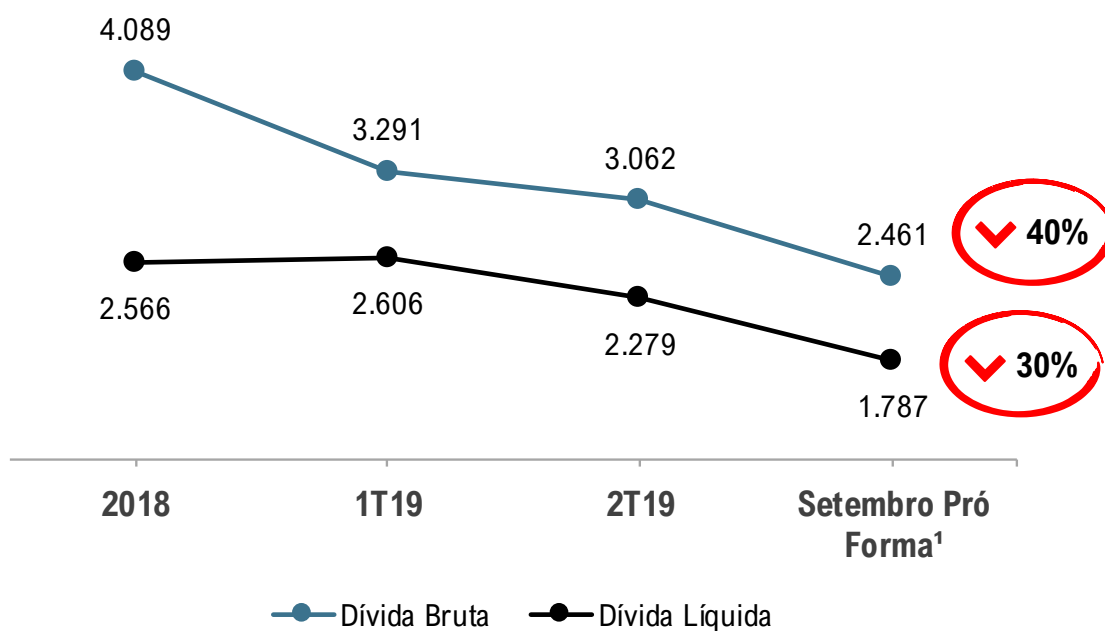
Non-Core

17% do Portfólio
20 Propriedades

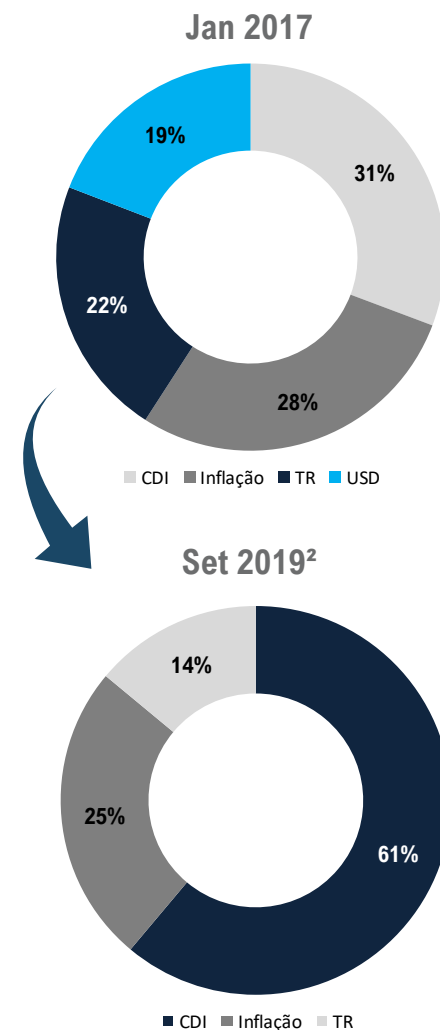
R\$7,2 bi

Portfólio Atual

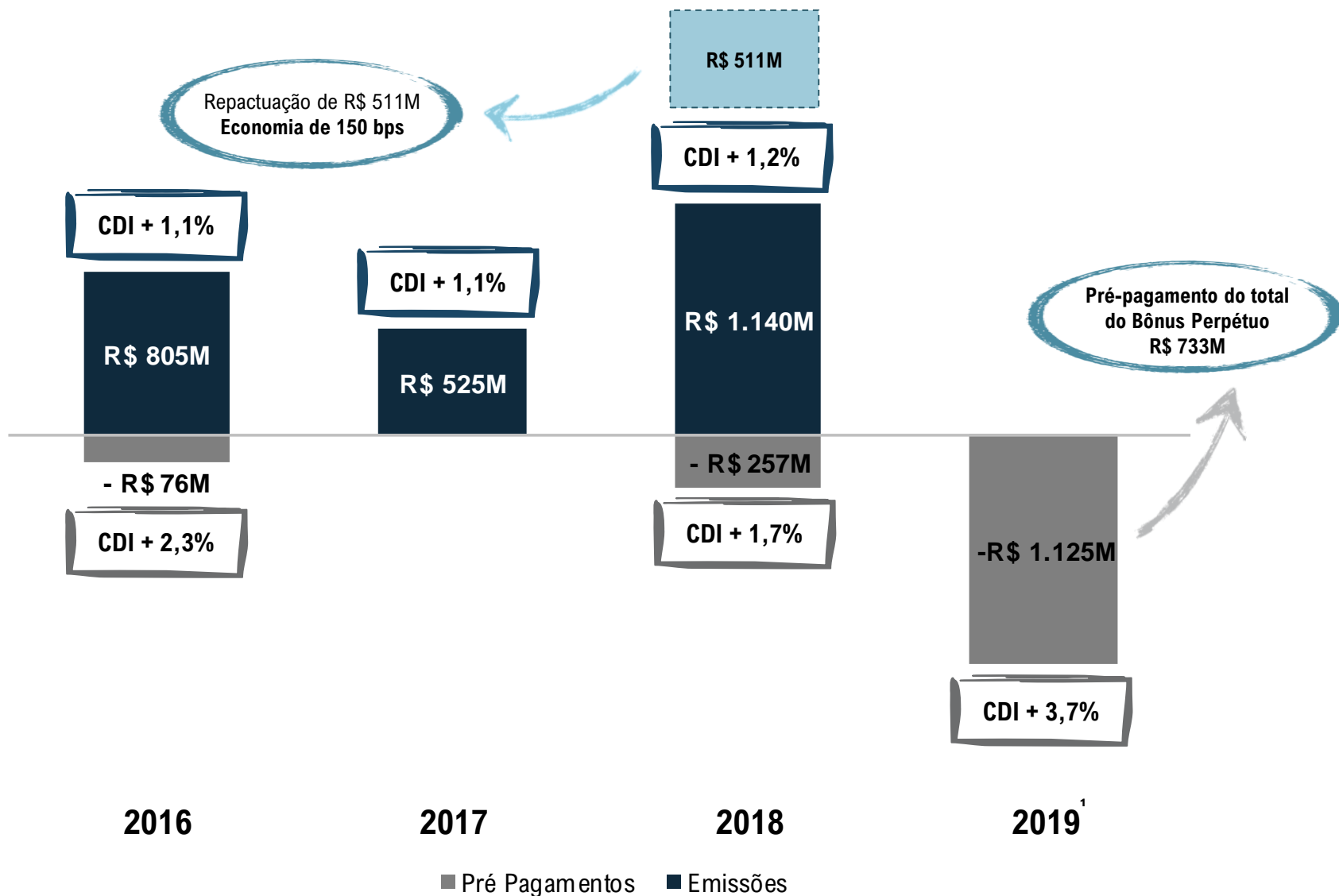
 **Estrutura de capital**



Perfil da Dívida



¹ Considera amortizações e pré pagamentos realizados após o 2T19 e o efeito das vendas do Barra da Tijuca (70%) e Chucri Zaidan
² Considera as dívidas amortizadas até 30/09/19



¹ Considera as dívidas amortizadas até 30/09/19

0 que ninguém está vendo?

➤ Nosso Objetivo

- ✓ Melhorar as **atividades operacionais do dia a dia**
- ✓ Aprimorar a **Experiência** do nosso **Locatário**



Projeto ABC



Administração Predial Ativa



Projeto VTS



BR Experience

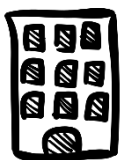
 **Projeto ABC**



Projeto ABC

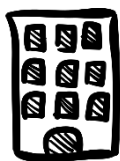
✓ Diferentes alternativas para atender às necessidades de ocupação específicas de cada locatário

A



Locação de Espaços

B



+



Locação de Espaços com *Fitting out* desenvolvido de acordo com necessidades de cada locatário

C



+



+



Locação de Espaços com *Fitting out* e Facilities de áreas privativas

Petronect – Passeio Corporate



 **Administração Predial Ativa**



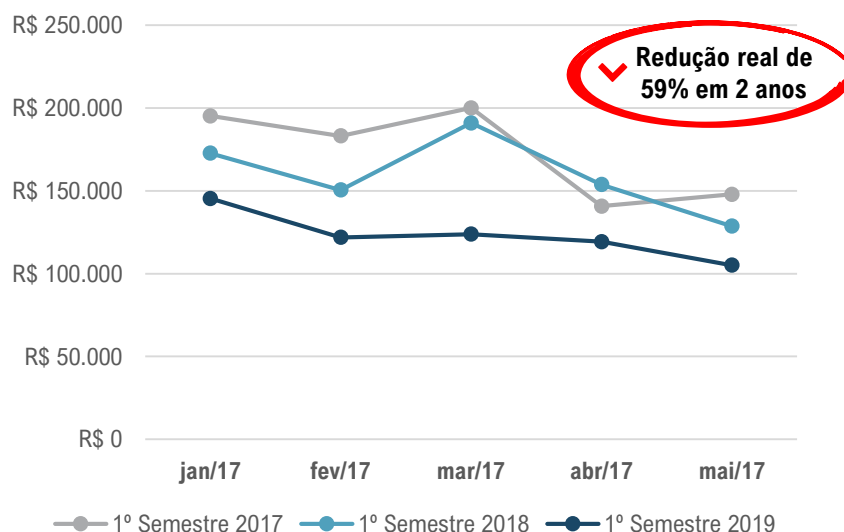
Administração Predial Ativa

✓ Objetivo: antecipar e atender necessidades dos locatários

Complexo Centenário Plaza

- ✓ Gestão do consumo de energia
- ✓ Retrofit no Sistema de Automação
- ✓ Elaboração e execução de nova Central de Água Gelada

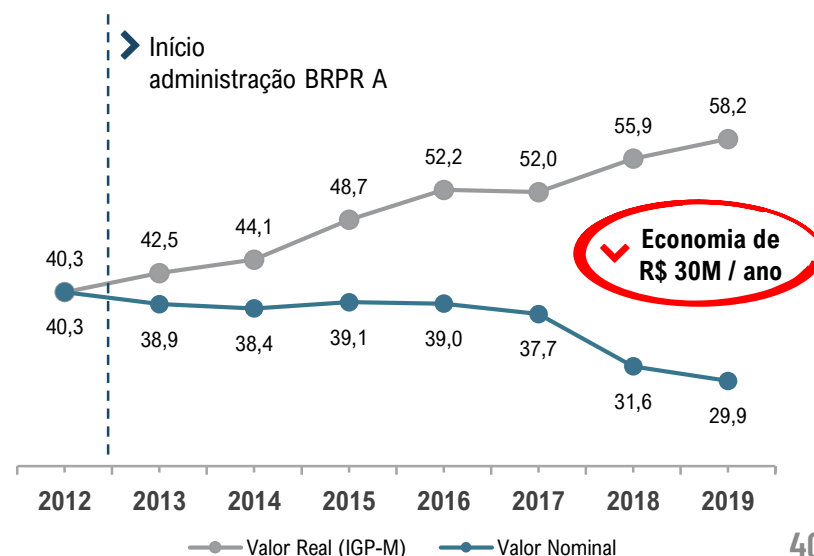
Consumo de Energia (R\$/mês)¹



Complexo Ventura

- ✓ Migração para o Mercado livre de energia
- ✓ Adequação da equipe de administração ao padrões BRPR A
- ✓ Alteração de processos operacionais

Valores de Condomínio (R\$/m²/mês)





Administração Predial Ativa

✓ Objetivo: antecipar e atender necessidades dos locatários

GUIA DE RODAS

**UMA IDEIA
QUANDO
É BOA,
É BOA PARA
TODOS.**



- ✓ **Certificação Guiaderodas é um programa que reconhece as melhores práticas de acessibilidade no mundo**
- ✓ **Significa estar apto para atender diferentes necessidades desde sua infraestrutura até sua operação**



Certificados

✓ Responsabilidade Social e Ambiental desde a concepção à gestão dos espaços



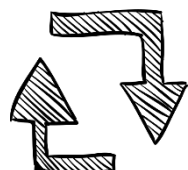
**Membro fundador do GBC Brasil
e Membro do USGBC**



**Diversas propriedades
com Certificação LEED**



**1ª Empresa do Brasil a obter
a Certificação WELL**



yougreen

✓ Parceria com a cooperativa yougreen para implementação de **coleta seletiva** nos empreendimentos BR Properties



✓ Estudo de Caso



**150 Toneladas de material
reciclado em 9 propriedades da
BR Properties em SP**

Período: 04/2018 até 06/2019

✓ Parceria com a cooperativa YouGreen para implementação de **coleta seletiva** nos empreendimentos BR Properties

ECONOMIA



Co2 - 144 TON

= 60 voltas na Terra percorridas por um ônibus padrão



Água – 1.000.000 L

= uma piscina semiolímpica



Energia - 360 MWh

= 3.000 aparelhos de ar-condicionado ligados



Árvore – 1.074 UNID

= 140 toneladas de Gases do Efeito Estufa compensados

 **Projeto VTS**



Projeto VTS

✓ Gerenciamento em tempo real dos ativos, das atividades de locação e contratos

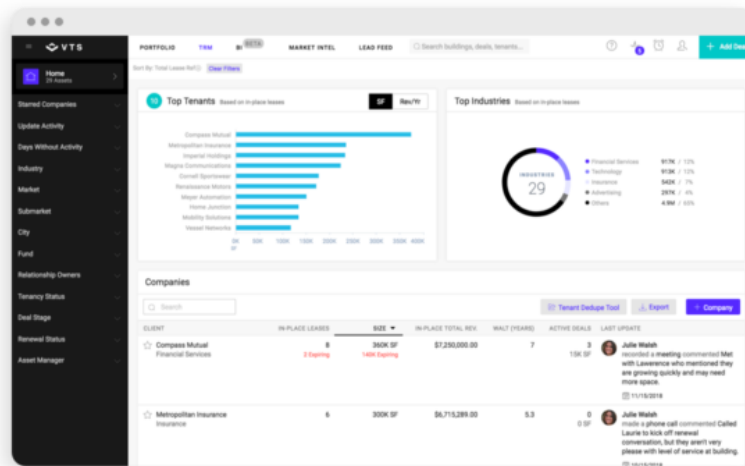
VTS



Única Companhia brasileira a utilizar o software

➤ *Business Intelligence*

- ✓ Gestão do Portfólio de Locações
- ✓ Gestão de Locatários
- ✓ Acompanhamento de negociações
- ✓ Gerenciamento de contratos



 **BR Experience**



BR Experience

✓ Serviços e instalações em nossas propriedades feitos sob medida para a ocupação atual > **dinâmico**



Opções de alimentação disponíveis nos edifícios



Mobilidade



Carregador de carros



Wi-fi de alta velocidade nas áreas comuns



Locação de guarda-chuvas



Academias



Feiras orgânicas semanais



Co-working / Lounges



Comunicação Digital

TNU



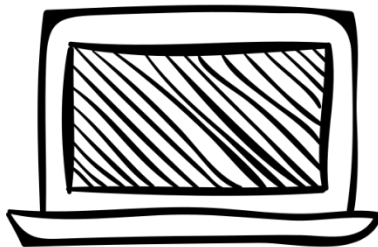
BR IN-SITE



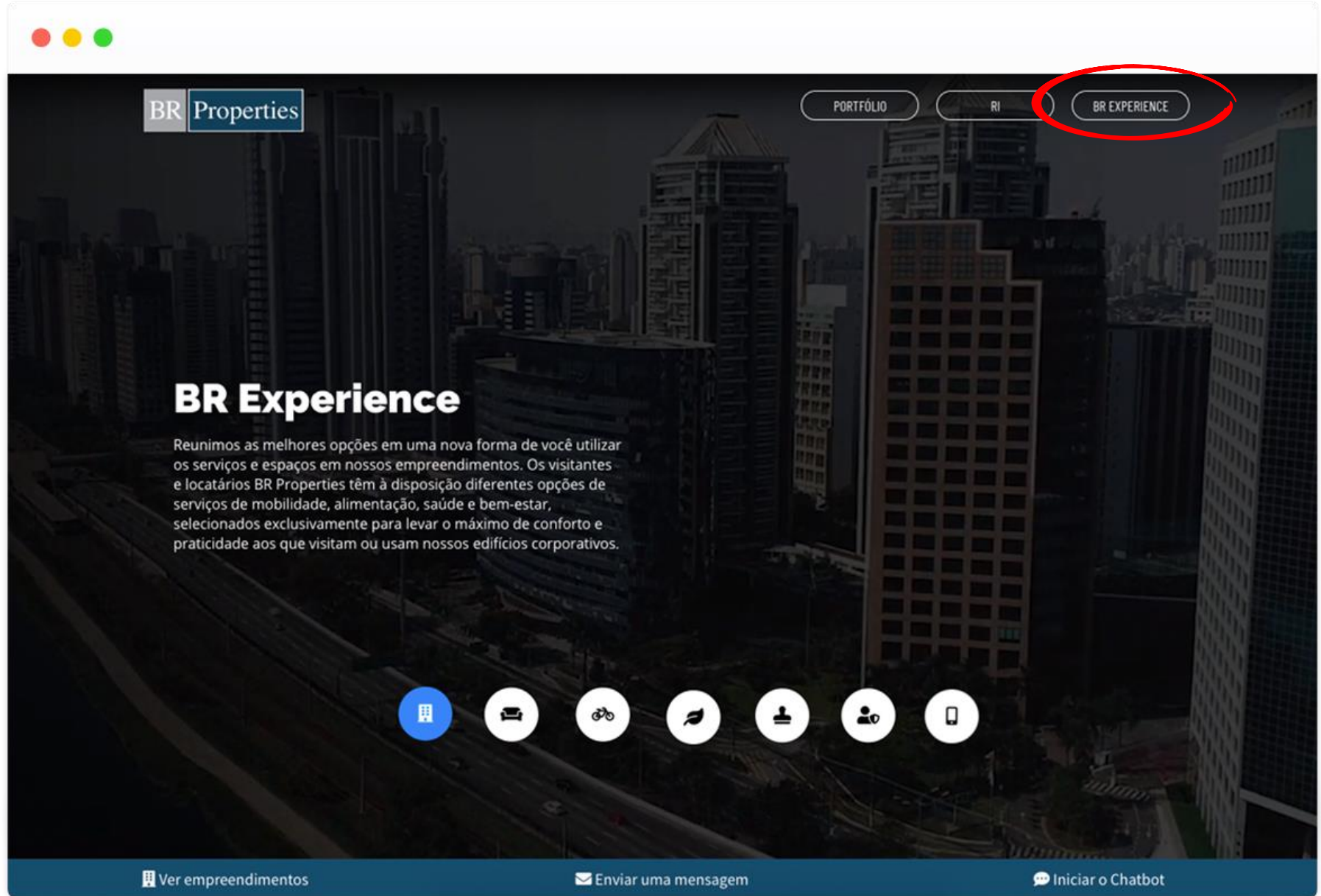


BR Experience

✓ Serviços e instalações em nossas propriedades feitos sob medida para a ocupação atual > **dinâmico**



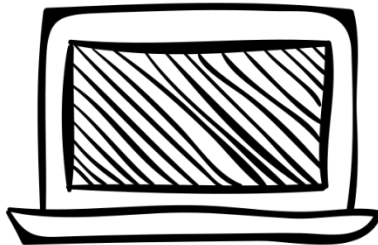
Site BR Experience



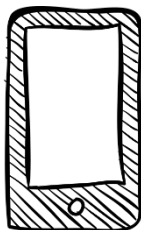


BR Experience

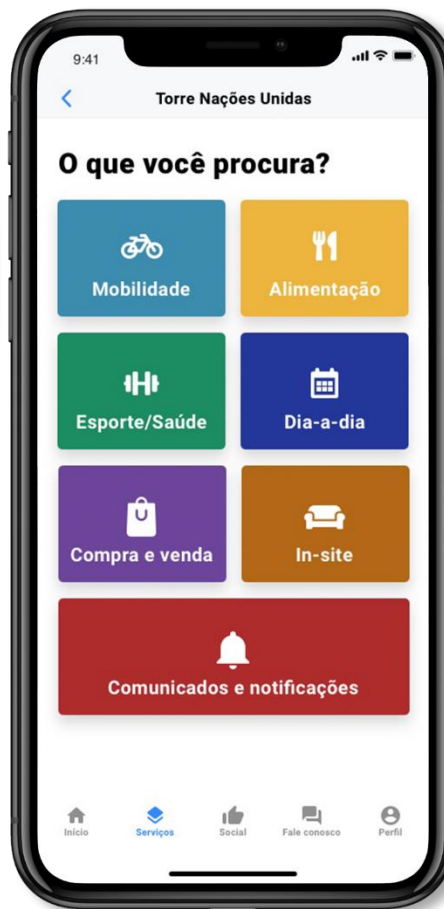
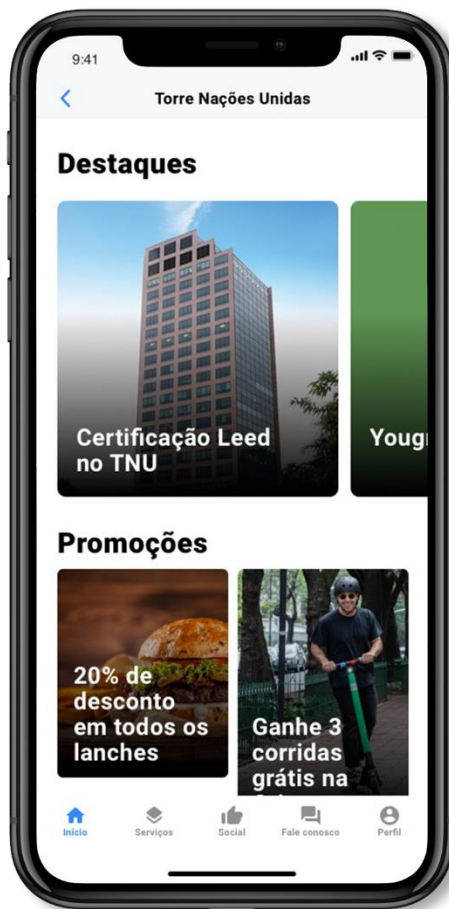
✓ Serviços e instalações em nossas propriedades feitos sob medida para a ocupação atual > **dinâmico**



Site BR Experience



APP BRPR3



BR Properties

