

# Reunião Pública 2019

---



## 1ª Parte

- Palestra de Nilson Teixeira, Sócio Fundador da Macro Capital Gestão de Recursos
- Lucy Sousa, Presidente da APIMEC-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?



# 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

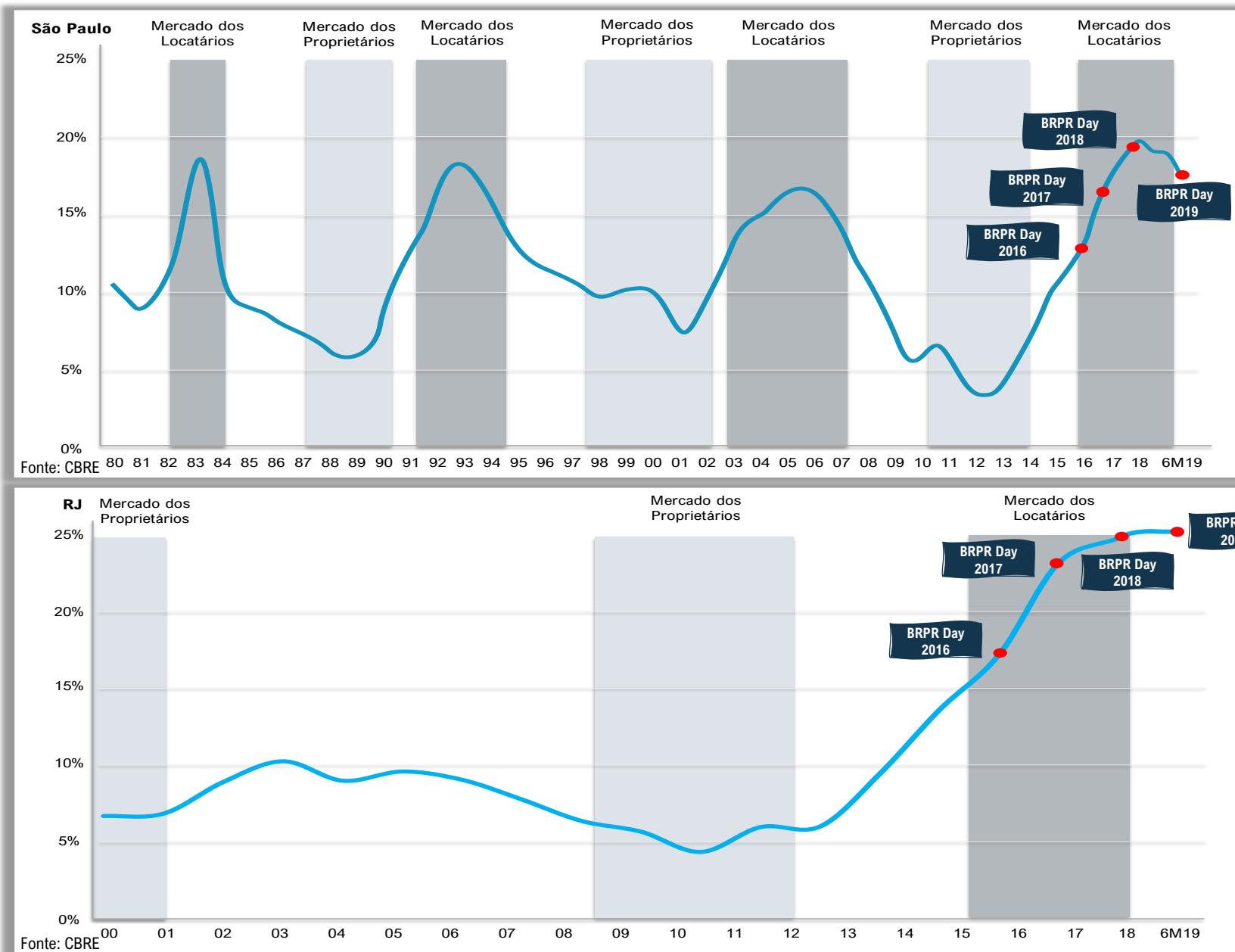
Por De São Paulo — Valor  
31/07/2015 05h00 · Atualizado há 4 anos

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

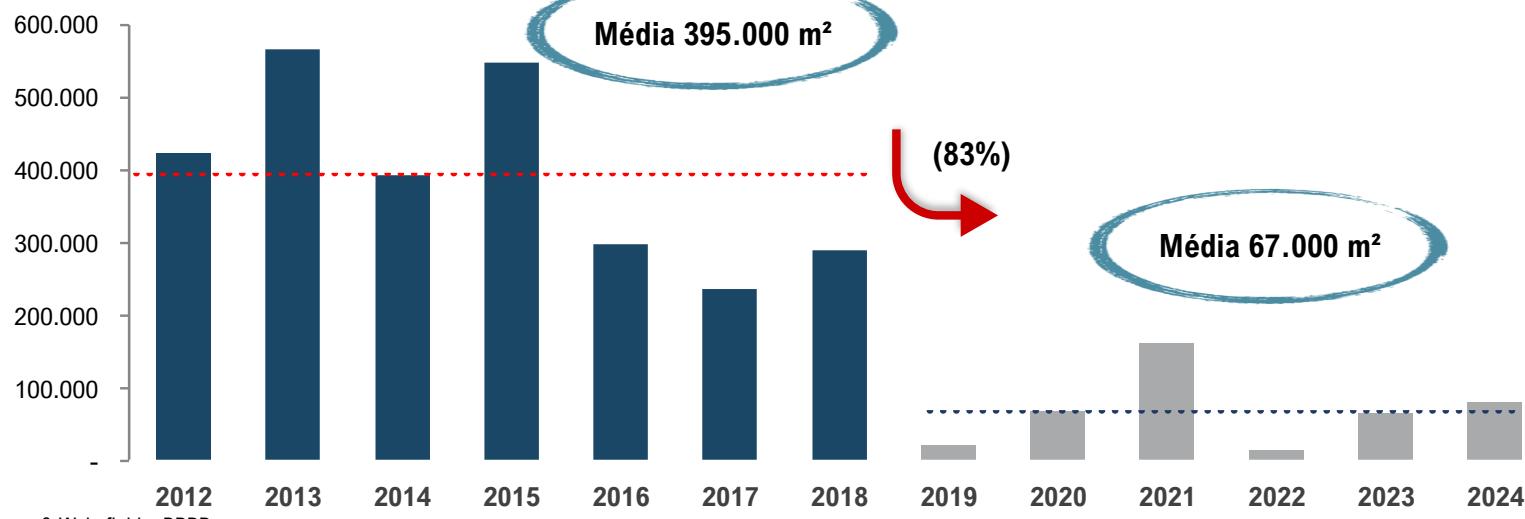
Por Ana Conceição, Valor — São Paulo  
23/11/2015 09h54 · Atualizado há 3 anos

O que a BRPR estava vendendo...

# Ciclo do Mercado: SP e RJ

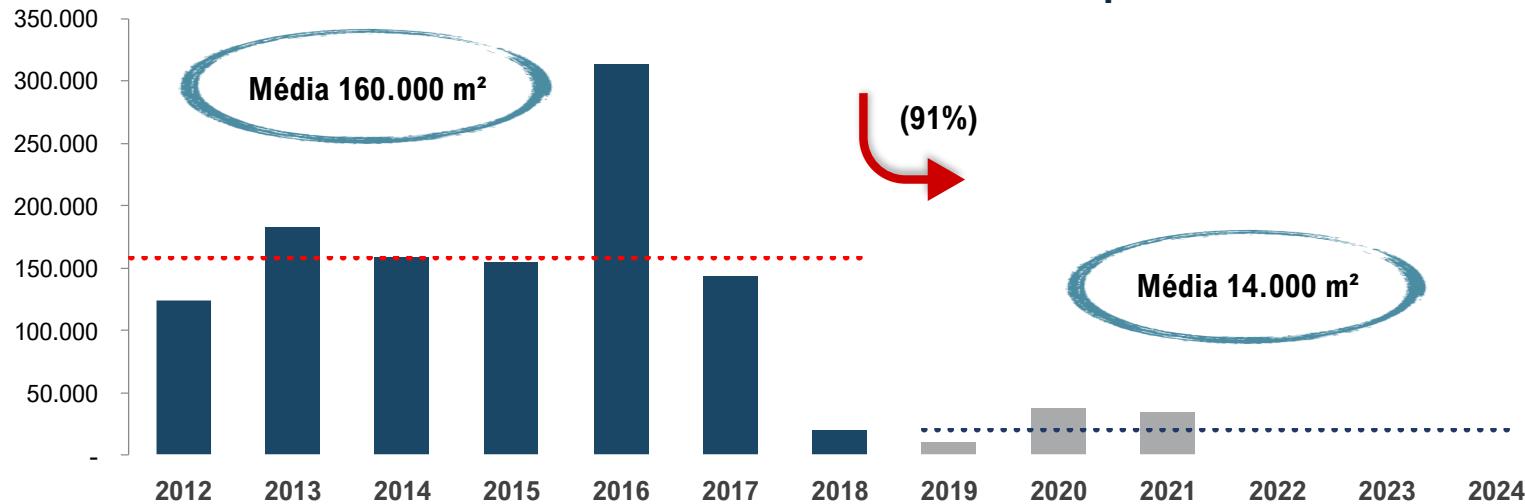


## Estoque Futuro - SP (m<sup>2</sup>)



Fonte: Cushman & Wakefield e BRPR

## Estoque Futuro - RJ (m<sup>2</sup>)

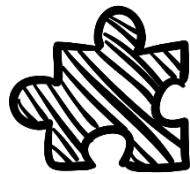


Fonte: Cushman & Wakefield e BRPR

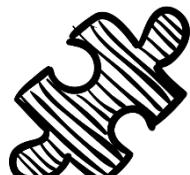
# Como geramos valor?

Diante de um cenário desafiador qual foi o nosso plano?

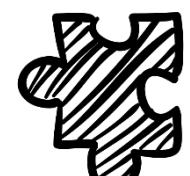
## ➤ Posicionamento estratégico



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?

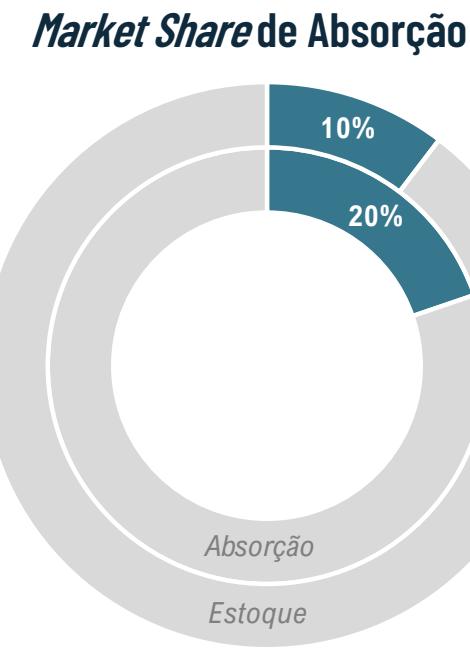
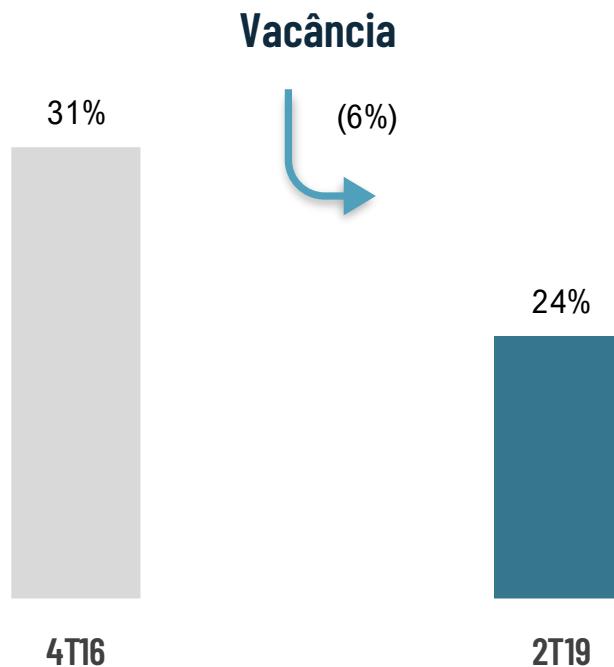
- ✓ R\$ 2,0 bilhões em aquisições
- ✓ R\$ 1,4 bilhões em vendas
- ✓ R\$ 2,5 bilhões em dívidas emitidas
- ✓ R\$ 2,0 bilhões em dívidas pré-pagas e refinanciadas
- ✓ 271 mil m<sup>2</sup> locados
- ✓ Follow-on de R\$ 1,0 bilhão



Locações

✓ **271 mil m<sup>2</sup> locados entre 2016 e 2019**

- › 118 mil m<sup>2</sup> locados em 2018
- › 142 mil m<sup>2</sup> de área vaga adquirida de 2016 a 2019



<sup>1</sup> 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

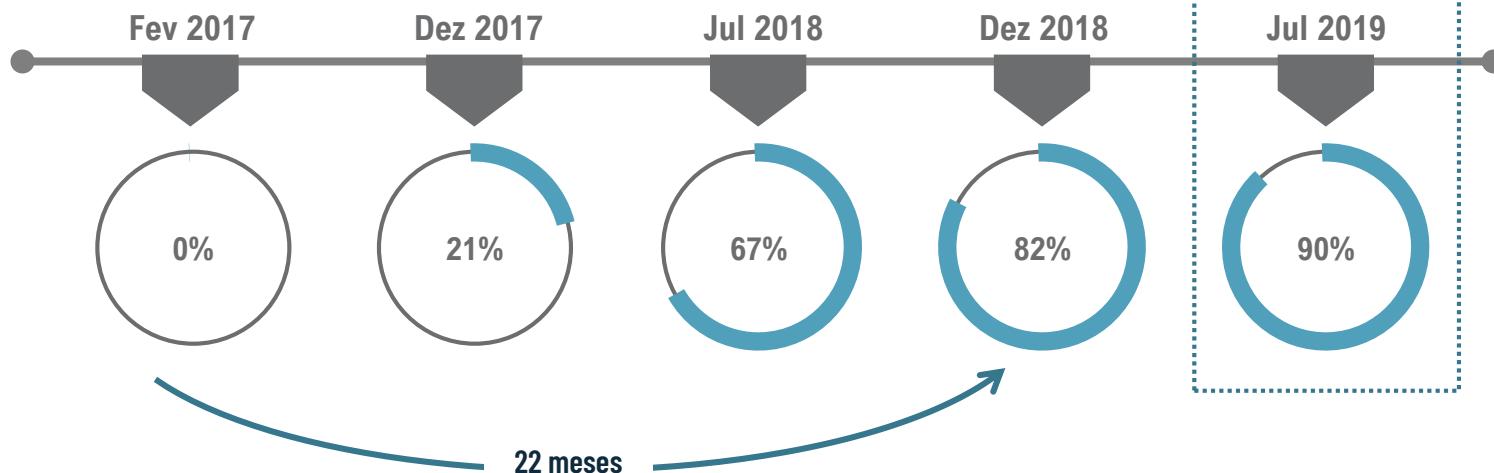
## Passeio Corporate



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

<b>Localização</b>	Escritório AAA Centro - Rio de Janeiro
<b>Valor de Aquisição</b>	R\$ 715,0 milhões
<b>ABL Total (m<sup>2</sup>)</b>	81.423
<b>Valor de Aquisição por m<sup>2</sup></b>	R\$ 8.781
<b>Preço Médio de Aluguel</b>	R\$ 85
<b>Ocupação Atual</b>	90%
<b>Cap Rate Atual</b>	10,5%
<b>Cap Rate (0% Vacância)</b>	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 do 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 começasse 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.

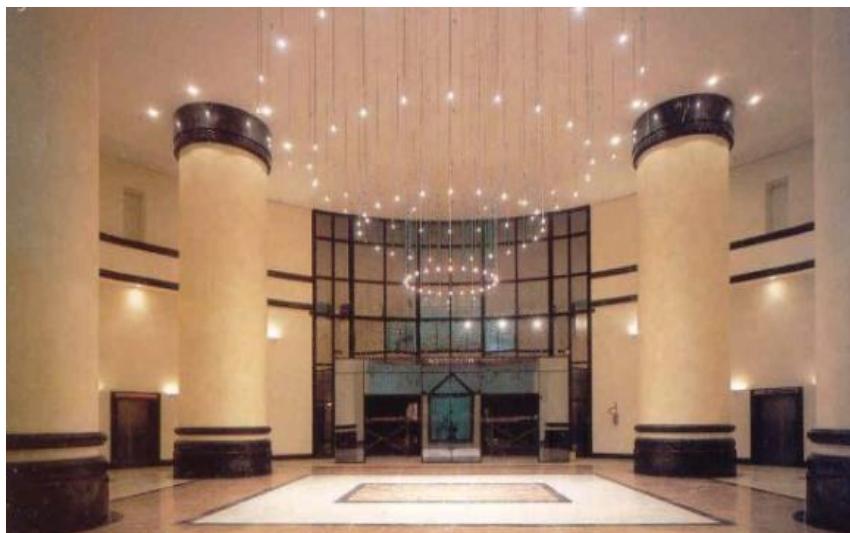
"Nosso edifício, então, foi beneficiado por esse movimento que é chamado flight to quality, que é basicamente a migração para a qualidade. Foi isso exatamente o que aconteceu", diz o CEO da empresa.

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

PRINTED AND DISTRIBUTED BY PRESSREADER  
PressReader.com +1 604 278 4604  
PRINTED IN BRAZIL AND NEW YORK BY MASTERS PRINTERS LTD. LTD.

pressreader

Antes



Depois



## Complexo Centenário Plaza

50% de Vacância

Valor de Aquisição	R\$ 439,6 milhões
ABL Total (m <sup>2</sup> )	53.892
Valor de Aquisição por m <sup>2</sup>	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 (m <sup>2</sup> )	53.892
Valor de Aquisição por m <sup>2</sup>	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



- ✓ Repositionamento 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 (m <sup>2</sup> )	22.986
Valor de Aquisição por m <sup>2</sup>	R\$ 2.150

## Galpão Araucária



- ✓ Repositionamento 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 (m <sup>2</sup> )	14.338
Valor de Aquisição por m <sup>2</sup>	R\$ 2.232

## Galpão Tucano



- ✓ Repositionamento 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 (m <sup>2</sup> )	31.719
Valor de Aquisição por m <sup>2</sup>	R\$ 2.238

Média de Valor de Aquisição por m <sup>2</sup>	R\$ 2.206
Preço Médio de Aluguel	R\$ 20,00

**Cap Rate Médio de Aquisição: 11%**



# Aquisições e Crescimento Futuro



<b>Tipo</b>	Escritório AAA
<b>Localização</b>	Marginal - São Paulo
<b>Data de Entrega</b>	2021
<b>Valor de Aquisição</b>	R\$ 596,0 milhões
<b>Sinal</b>	R\$ 29,9 milhões
<b>Saldo<sup>1</sup></b>	R\$ 566,1 milhões
<b>ABL Total (m<sup>2</sup>)</b>	45.768
<b>Valor de Aquisição por m<sup>2</sup></b>	R\$ 13.022

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

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

# Parque da Cidade

BR Properties

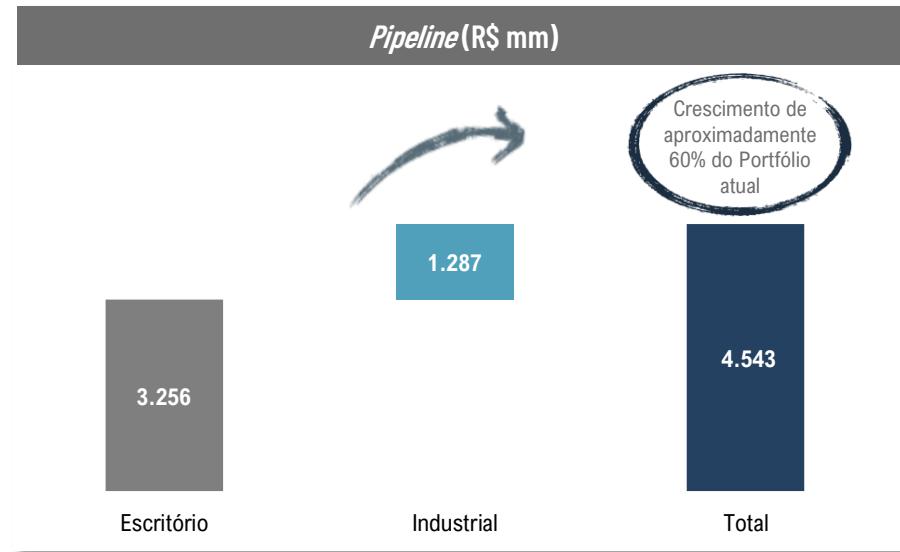
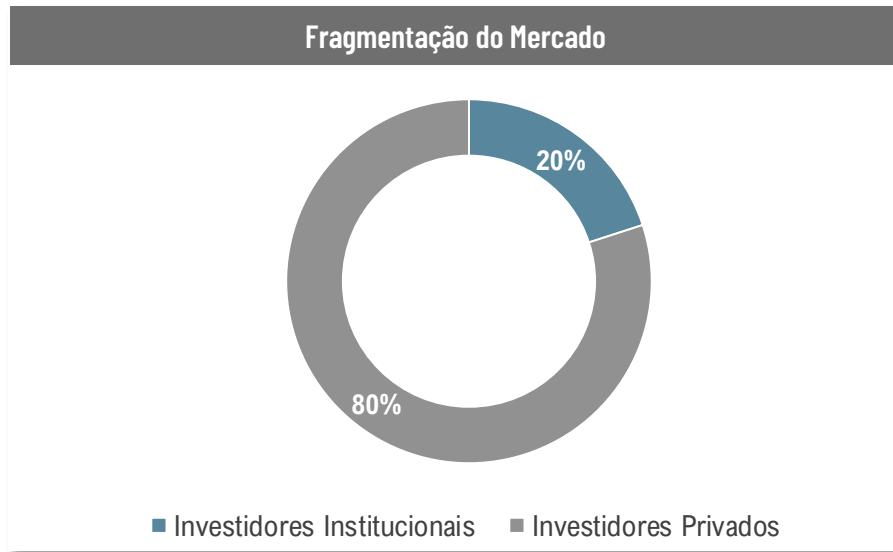


## Terreno Cajamar

<b>Tipo</b>	Galpão
<b>Localização</b>	Cajamar - SP
<b>Data de Aquisição</b>	Maio de 2018
<b>Valor de Aquisição</b>	R\$ 64,0 milhões
<b>Área Total (m<sup>2</sup>)</b>	492.176
<b>ABL Potencial (m<sup>2</sup>)</b>	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

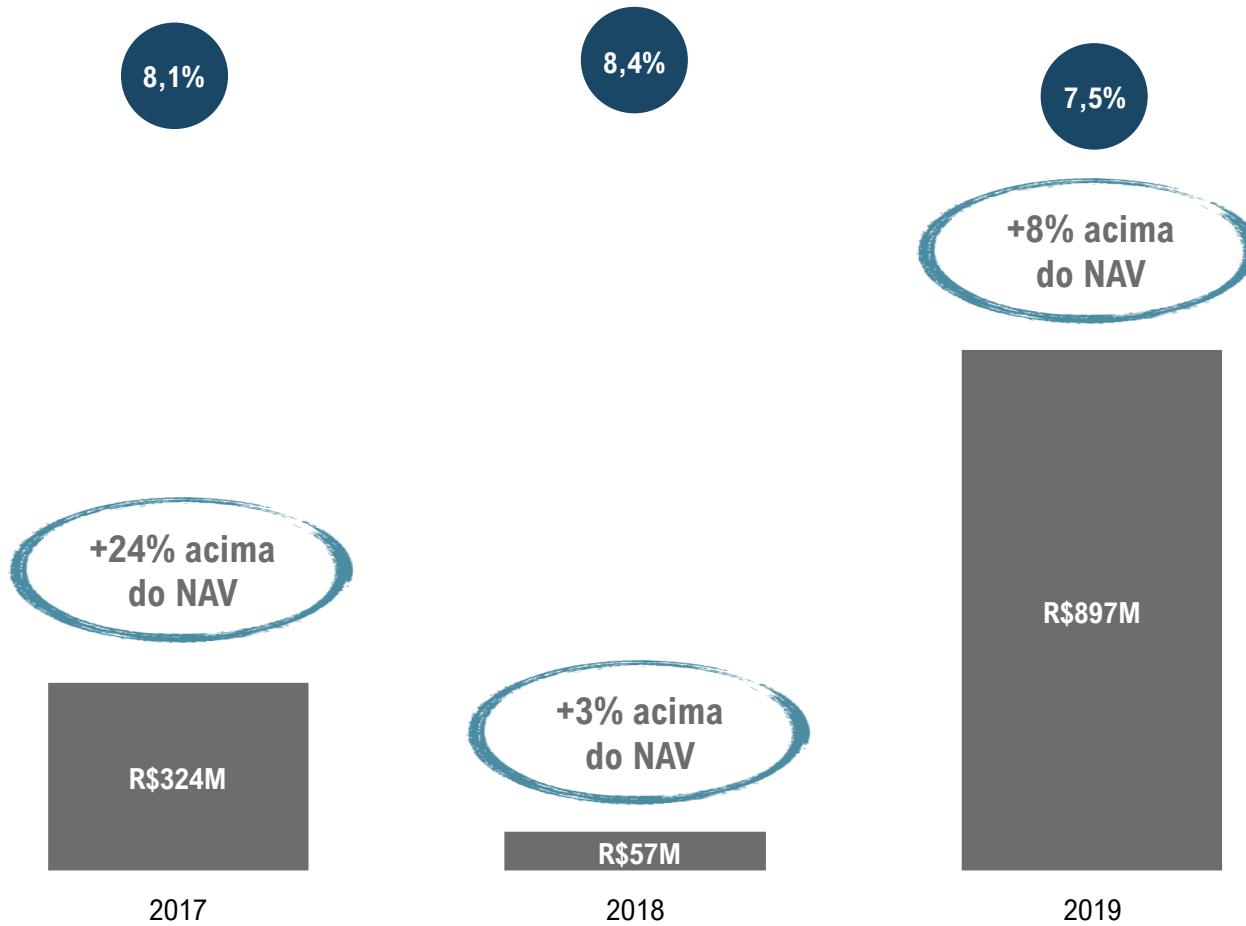
### Industrial

- ✓ 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

# Reciclagem de Ativos



● Cap Rate de Venda

BR Properties

R\$ 7,2 bi  
Valor do Portfólio<sup>1</sup>

44  
Propriedades<sup>1</sup>

783.200  
m<sup>2</sup> de ABL<sup>1</sup>

R\$6,0 bi

Core

R\$1,2 bi

Non-Core

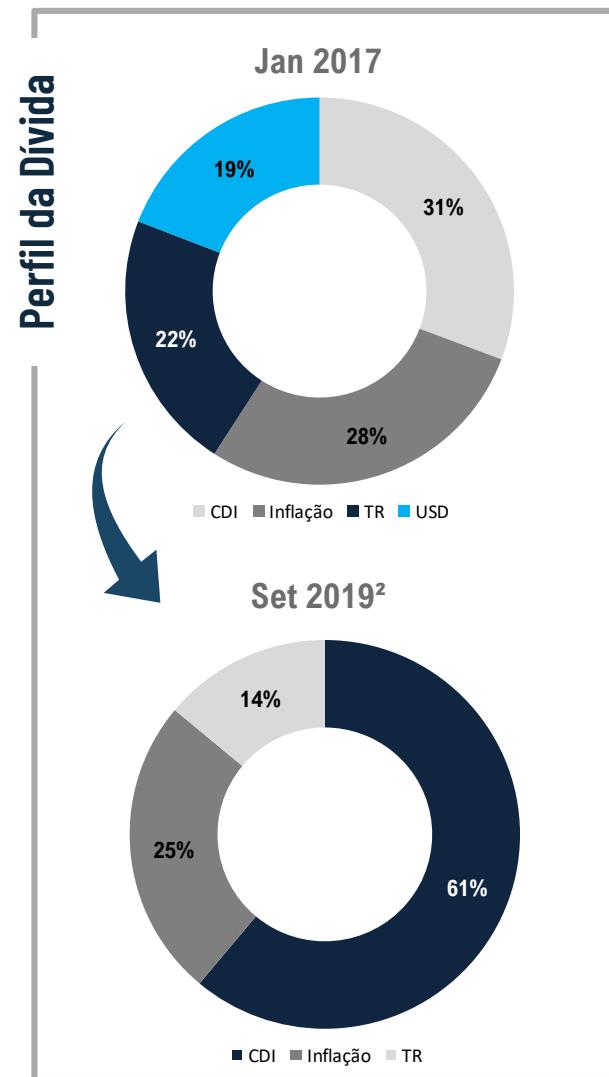
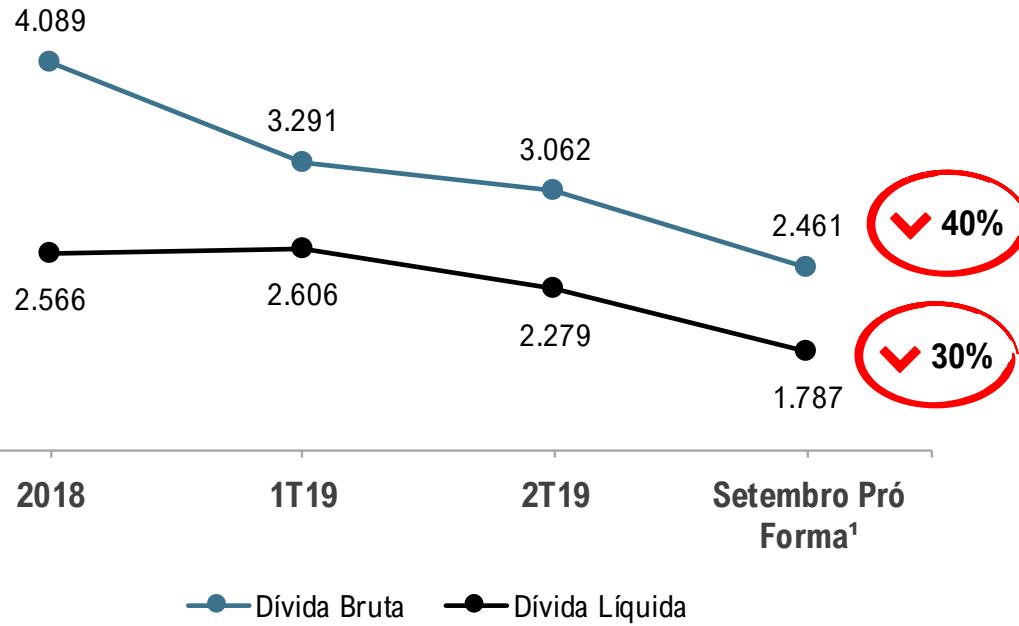
R\$7,2 bi

Portfólio Atual

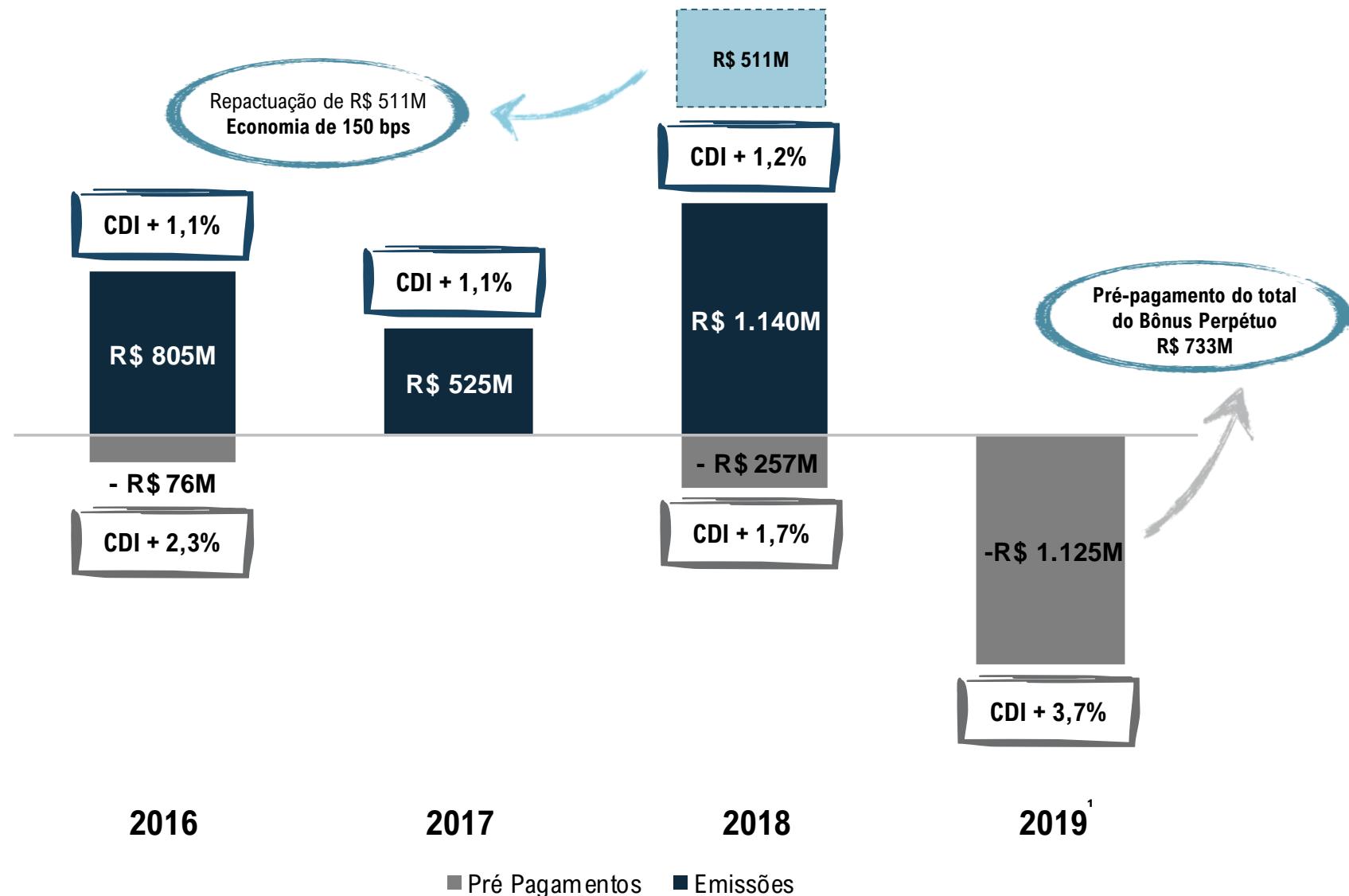
17% do Portfólio  
20 Propriedades



# Estrutura de capital



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



O 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

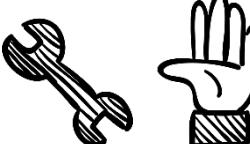
✓ Diferentes alternativas para atender às necessidades de ocupação específicas de cada locatário



Locação de Espaços



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



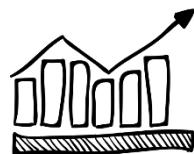
Locação de Espaços com *Fitting out* e Facilities de áreas privativas

## Petronect - Passeio Corporate





Administração Predial Ativa

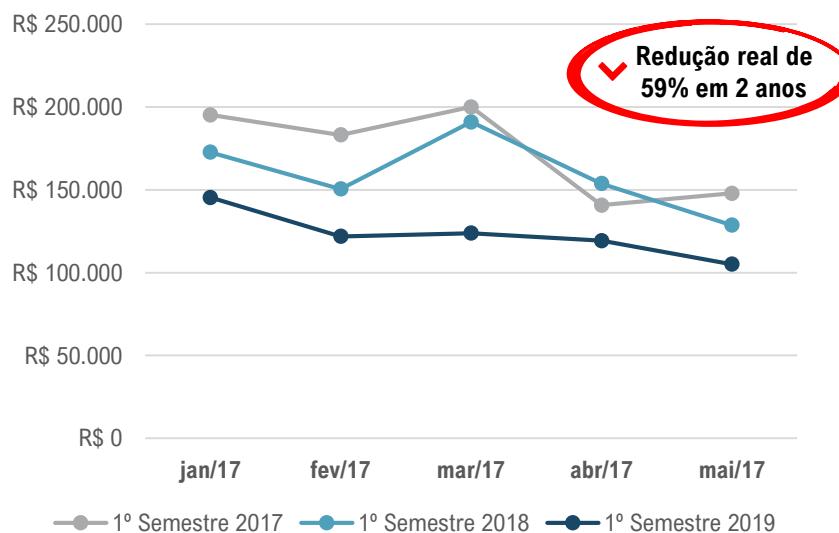


## Administração Predial Ativa

### 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)<sup>1</sup>

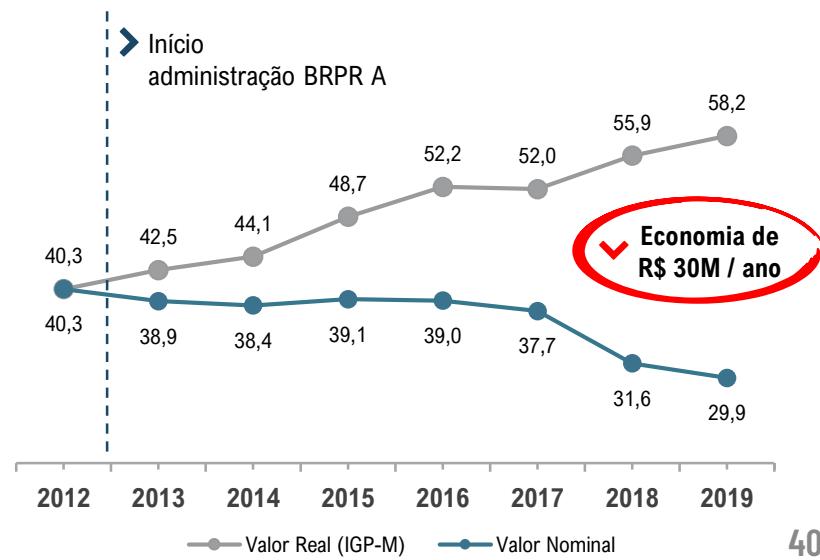


- ✓ Objetivo: antecipar e atender necessidades dos locatários

### 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\$/m<sup>2</sup>/mês)





## Administração Predial Ativa

### GUIA DE RODAS

UMA IDEIA  
QUANDO  
É BOA,  
É BOA PARA  
TODOS.



- ✓ Objetivo: antecipar e atender necessidades dos locatários

✓ 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



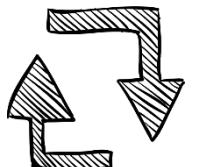
Membro fundador do GBC Brasil  
e Membro do USGBC



Diversas propriedades  
com Certificação LEED



1ª Empresa do Brasil a obter  
a Certificação WELL



**you**green

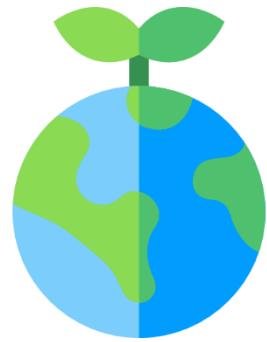
✓ Responsabilidade Social e Ambiental  
desde a concepção à gestão dos espaços



✓ 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*

The screenshot displays the VTS software interface. On the left is a sidebar with navigation links: Home, Started Companies, Update Activity, Days Without Activity, Industry, Market, Submarket, City, Fund, Relationship Owners, Tenancy Status, Deal Stage, Renewal Status, and Asset Manager. The main content area has tabs for PORTFOLIO, TENANT, MARKET INTEL, and LEAD FEED. The PORTFOLIO tab is active, showing a 'Top Tenants' chart with Compass Mutual at the top, and a 'Top Industries' chart with Financial Services at 29%. Below these are sections for 'Companies' and 'Deals'. The 'Companies' section lists Compass Mutual (Financial Services) with 8 in-place leases, 300K SF, and \$7,250,000.00 in-place total rev. The 'Deals' section shows a lead for Julie Walsh from Metropolitan Insurance.

### ➤ *Business Intelligence*

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





## 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



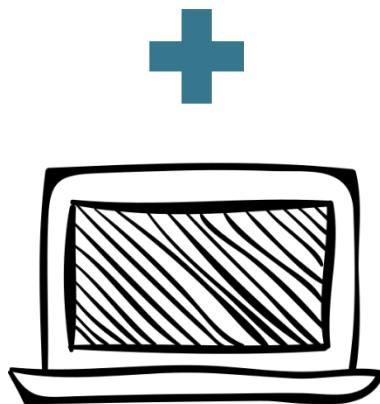
BR IN-SITE





## BR Experience

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



## Site BR Experience

BR Properties

PORTFÓLIO RI BR EXPERIENCE

## BR Experience

Reunimos as melhores opções em uma nova forma de você utilizar os serviços e espaços em nossos empreendimentos. Os visitantes e locatários BR Properties têm à disposição diferentes opções de serviços de mobilidade, alimentação, saúde e bem-estar, selecionados exclusivamente para levar o máximo de conforto e praticidade aos que visitam ou usam nossos edifícios corporativos.

Ver empreendimentos

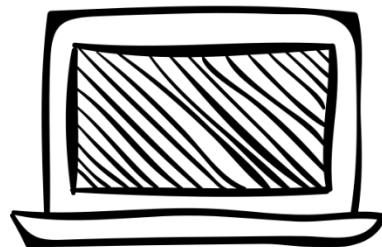
Enviar uma mensagem

Iniciar o Chatbot

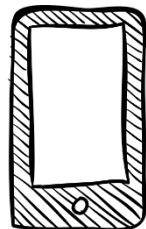


## BR Experience

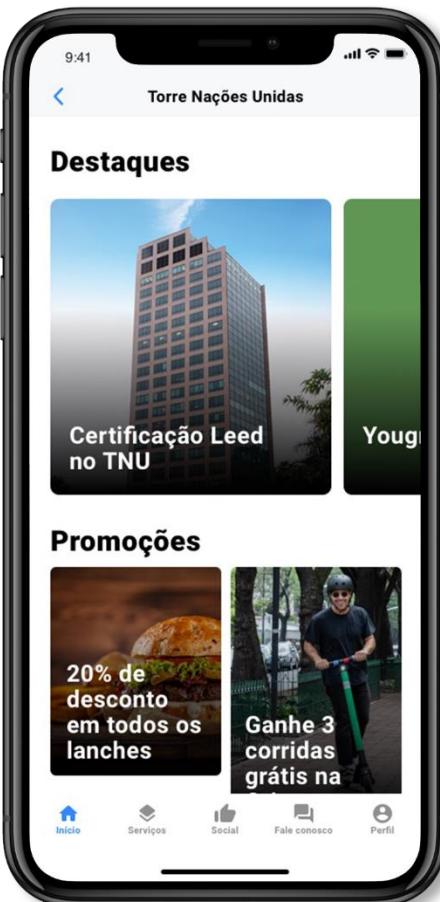
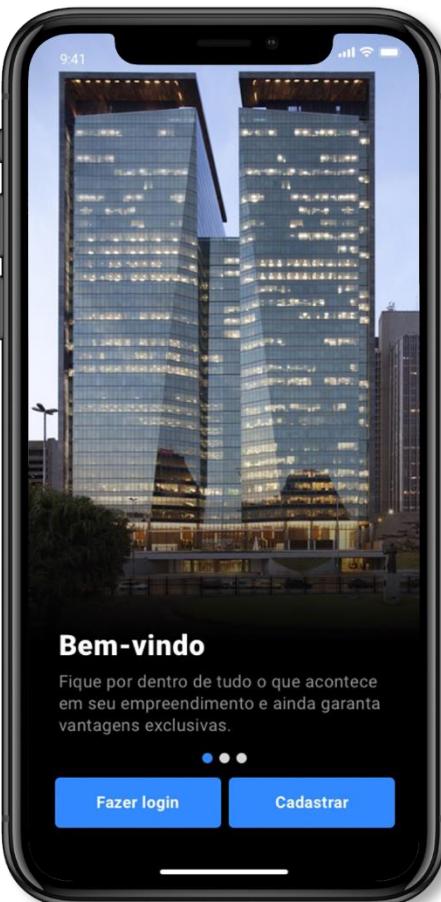
✓ Serviços e instalações em nossas propriedades feitos sob medida para a ocupação atual > **dinâmico**



## Site BR Experience



## APP BRPR3



BR Properties

