

27 SET 18  
8h30 às 13hs  
São Paulo

# 3º Fórum de INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Oportunidades e perspectivas  
com a nova resolução 4661

Patrocínio

**BOCATER**  
Bocater, Camargo, Costa e Silva,  
Rodrigues Advogados

 **RBR**  
asset management

  
RIO BRAVO  
INVESTIMENTOS

 **hedge**  
INVESTMENTS

 **primeyield**<sup>®</sup>

  
RB CAPITAL

Realização  
**INVESTIDOR  
INSTITUCIONAL**



# RIO BRAVO

INVESTIMENTOS

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

# AGENDA

- 1) SOBRE A RIO BRAVO
- 2) INDÚSTRIA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS
- 3) CICLOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO
- 4) CONCLUSÕES

# AGENDA

1) SOBRE A RIO BRAVO

2) INDÚSTRIA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

3) CICLOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

4) CONCLUSÕES

# R\$12.8

bilhões sob gestão

100+

Investidores  
Institucionais

4.000+

Investidores  
Individuais

80+

profissionais

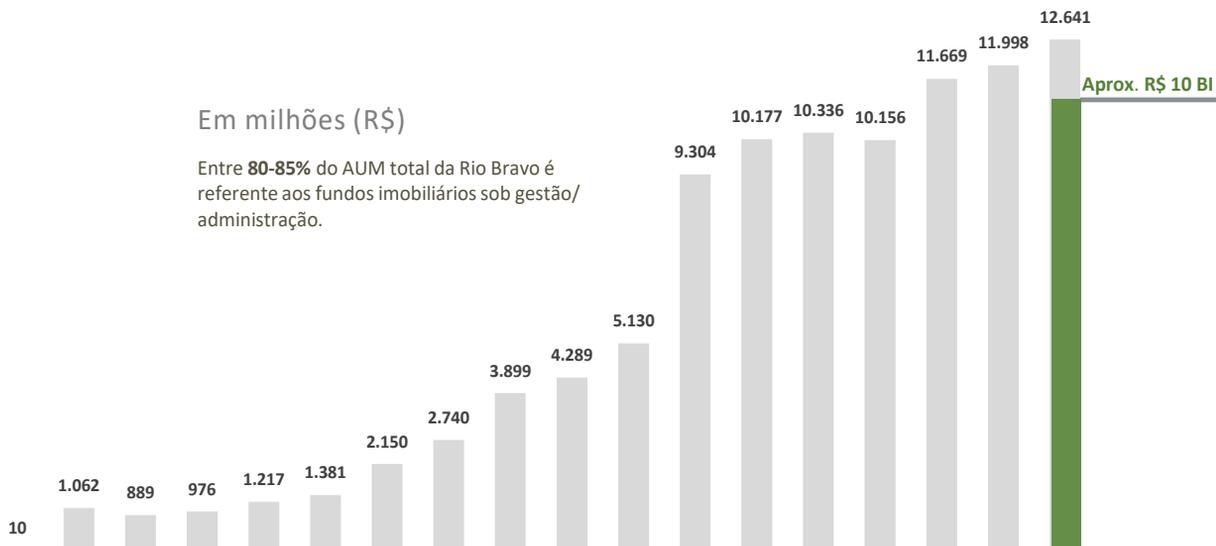


Comitê Executivo: Gustavo Franco, Paulo Bilyk,  
Mário Fleck e Carlos Zanvettor

Fundada em 2000, a Rio Bravo é uma gestora de investimentos independente com foco em quatro estratégias de investimentos: fundos imobiliários, renda fixa, renda variável e multi-assets. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Desde 2016, o Grupo Fosun é seu maior acionista.

Em milhões (R\$)

Entre **80-85%** do AUM total da Rio Bravo é referente aos fundos imobiliários sob gestão/administração.



# TIMELINE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

2000

Início da sociedade:  
Gustavo Franco,  
Paulo Bilyk e Swiss Re

2009



Mudança de  
Regulamento –  
Gestão Ativa

2012

Agências Caixa  
R\$ 405 MM



Até 2013

Santander  
Agências  
R\$ 532 MM



2017



Emissão de Cotas  
R\$ 141 MM

2001

Investimentos  
Imobiliários

A Rio Bravo é uma das pioneiras em gestão profissional de investimentos mobiliários no país, com mais de 16 anos de atuação no segmento.

2011



Emissão de Cotas  
R\$ 94 MM

Até 2012



Emissão de Cotas  
R\$ 168 MM

2016

Fosun  
adquire  
controle da  
Rio Bravo

2018



Emissão de Cotas  
R\$ 61 MM

2018



SDI Rio Bravo  
Renda Logística  
R\$ 132 MM

# AGENDA

1) SOBRE A RIO BRAVO

**2) INDÚSTRIA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS**

3) CICLOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

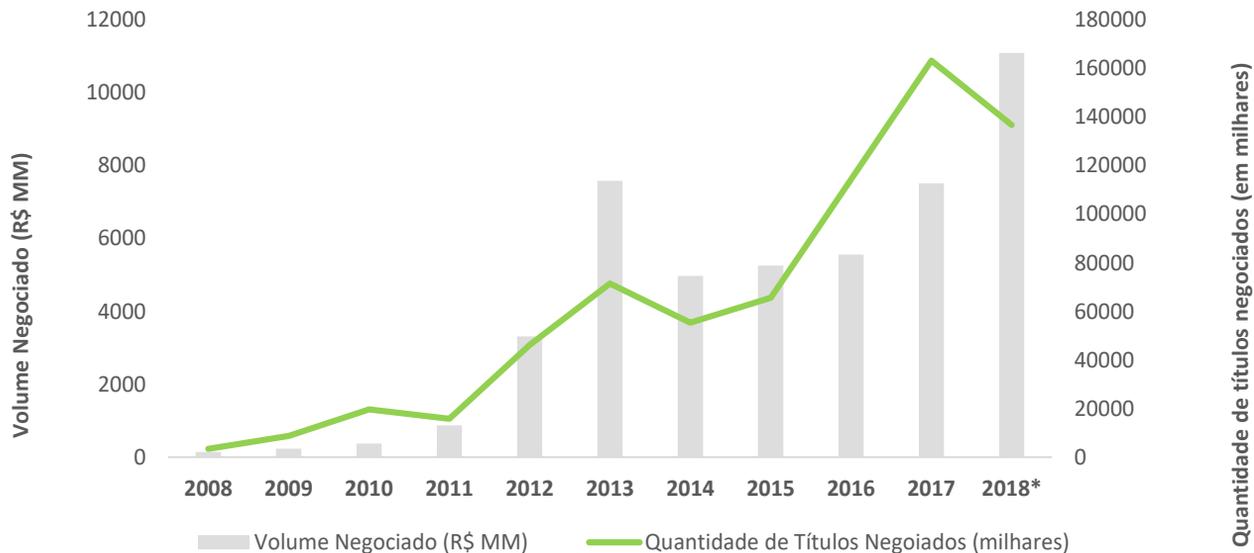
4) CONCLUSÕES

# FIIS E AÇÕES: VALOR E LIQUIDEZ

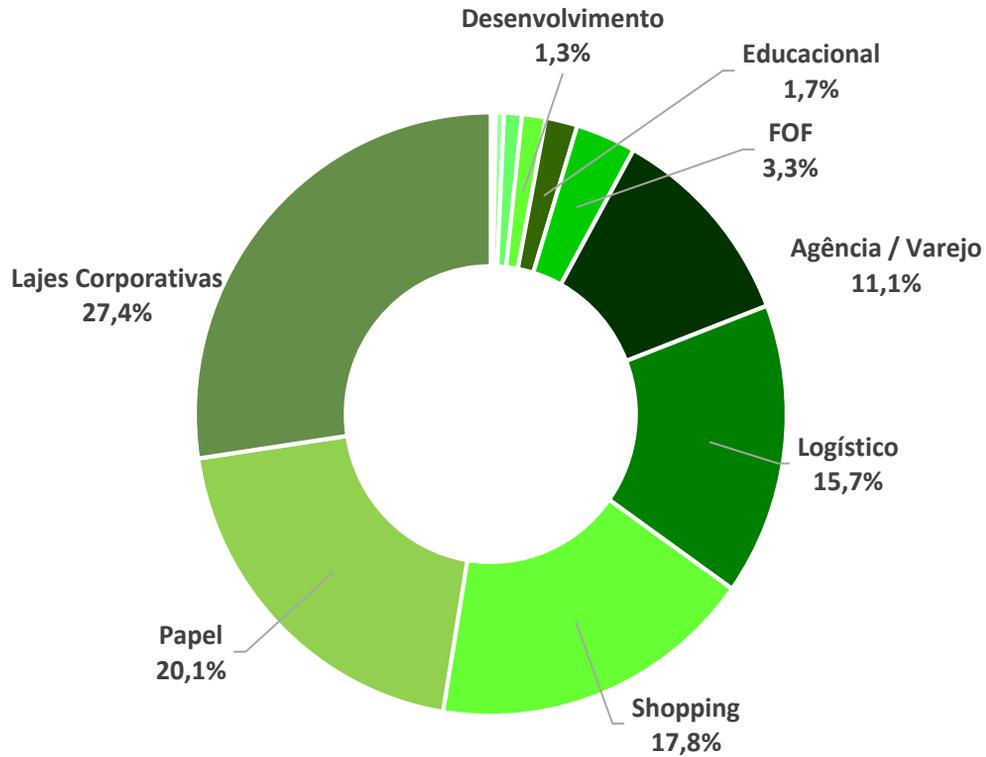
2013		Número Entidades	Valor de Mercado	Número de investidores	Tamanho Médio	Volume	
						\$ anual	% mkt cap
FIIs	Registrados	211	48,6 bi		230 mm		
	Listados	107	30 bi	103 mil	277 mm	9,6 bi	32 %
	IFIX	55	12,3 bi		223 mm		
Ações	Bovespa	365	2,3 tri		15,5 bi		
	Ibovespa	71	1,5 tri	628 mil	21,1 bi	1,9 tri	129 %
	SMLL	66	168 bi		2,5 bi	266 bi	158%
	Small Caps	101	31,9 bi		316 mm	10,3 bi	33%

2018		Número Entidades	Valor de Mercado	Número de Investidores	Tamanho Médio	Volume	
						\$ anual	% mkt cap
FIIs	Registrados	373	81.1bi		217 mm		
	Listados	158	41.1 bi	161 mil	260 mm	11.1	27%
	Ifix	81	31 bi		383 mm	10.5	34%
Ações	Bovespa	343	3.3 tri		10 bi	2.2 tri	67%
	Ibovespa	67	2.7 tri		40 bi	1.9 tri	70%
	SMLL	78	314.7 bi	642 mil	4 bi	367.6 bi	117%
	Small Caps	134	32.2 bi		240 mm	20.2 bi	63%

# VOLUME NEGOCIADO



\* Os valores de 2018 são anualizados.  
Fonte: B3

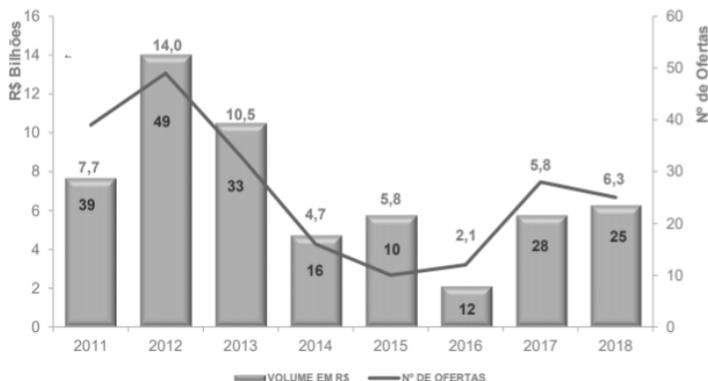


## Ofertas Públicas – ICVM 400

Em 2018\*:

Quantidade: 25

Volume: R\$ 6,27 Bilhões



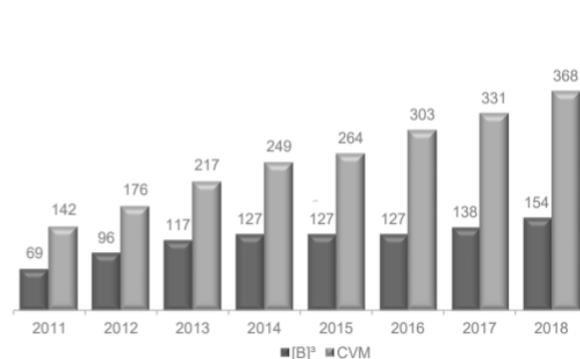
## Número de Fundos Registrados CVM

FII Registrados no Mês: 368

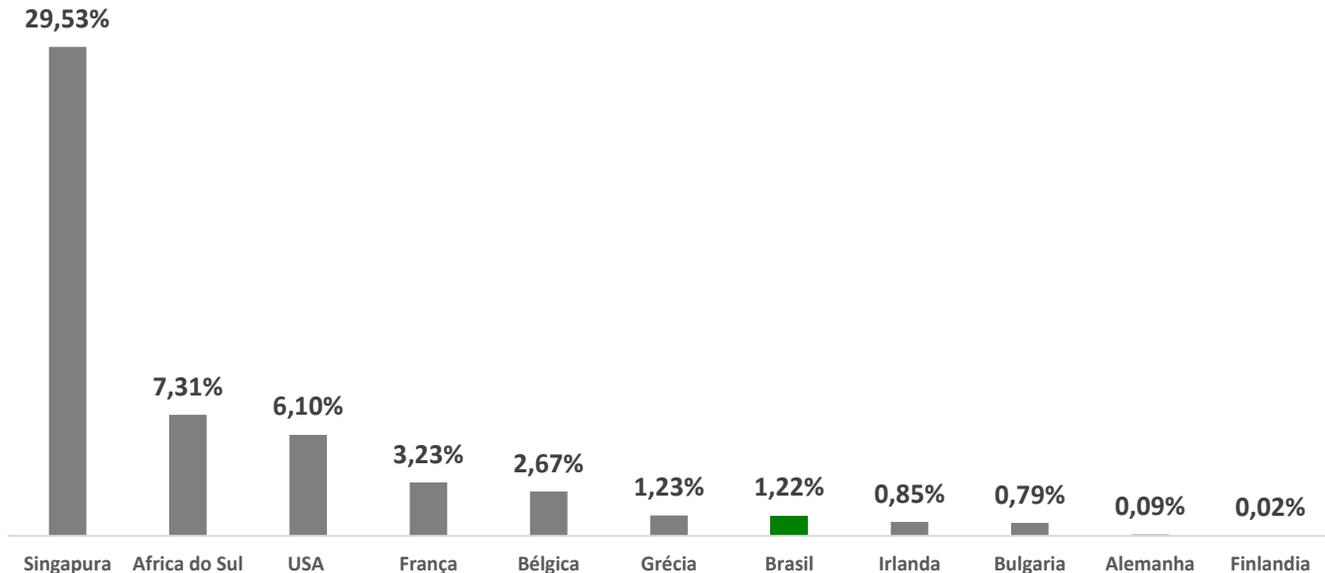
Patrimônio Líquido Total\*\*: R\$ 80,80 Bilhões

[B]<sup>3</sup>

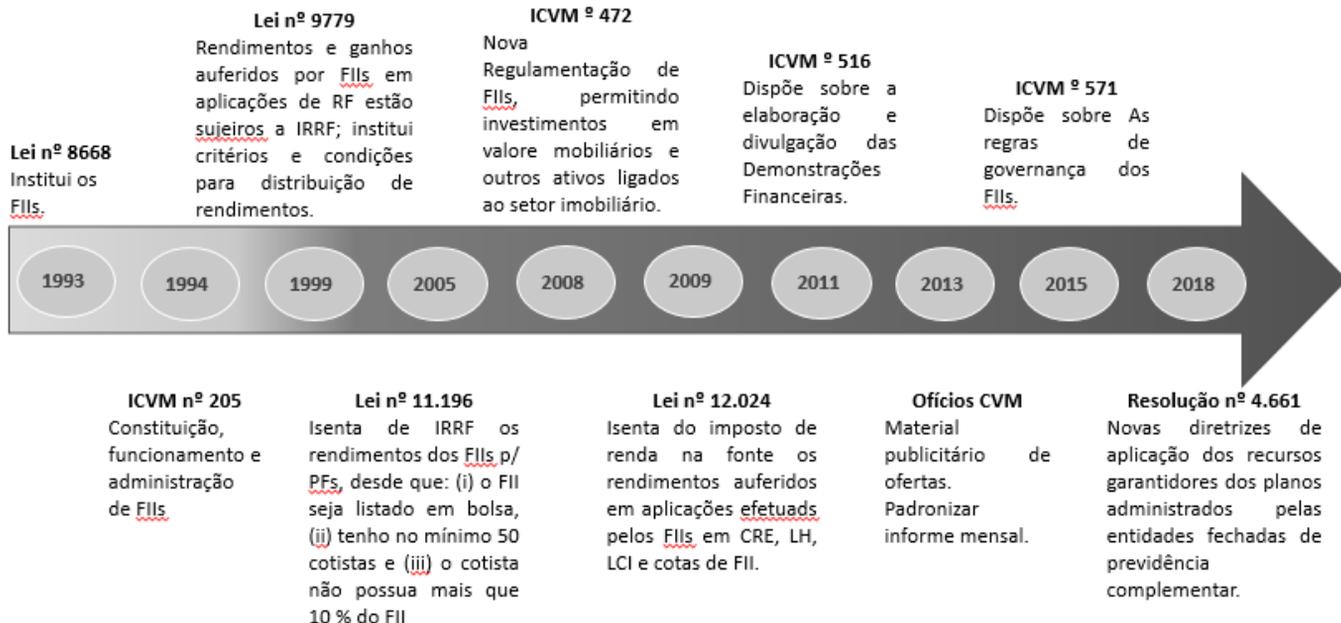
FII Registrados no Mês: 154



# FIIS PELO MUNDO



Fonte: EPRA / Property Invest SG / REIT / Rio Bravo



## Compra de Imóvel

## Investimento em FII

### Complexidade no Investimento

Alta:

- Análise Jurídica do Imóvel
- Dificuldade com Escritura e Certidões

Baixa:

- Adesão à Oferta Primária
- Compra e Venda pelo Home-Broker

### Liquidez

Baixa:

- Negociações complexas e lentas

Alta:

- Negociação de Cotas no Ambiente de Bolsa de Valores – B3

### Custo Transacional

Alto:

- ITBI
- Escrituras / Certidões

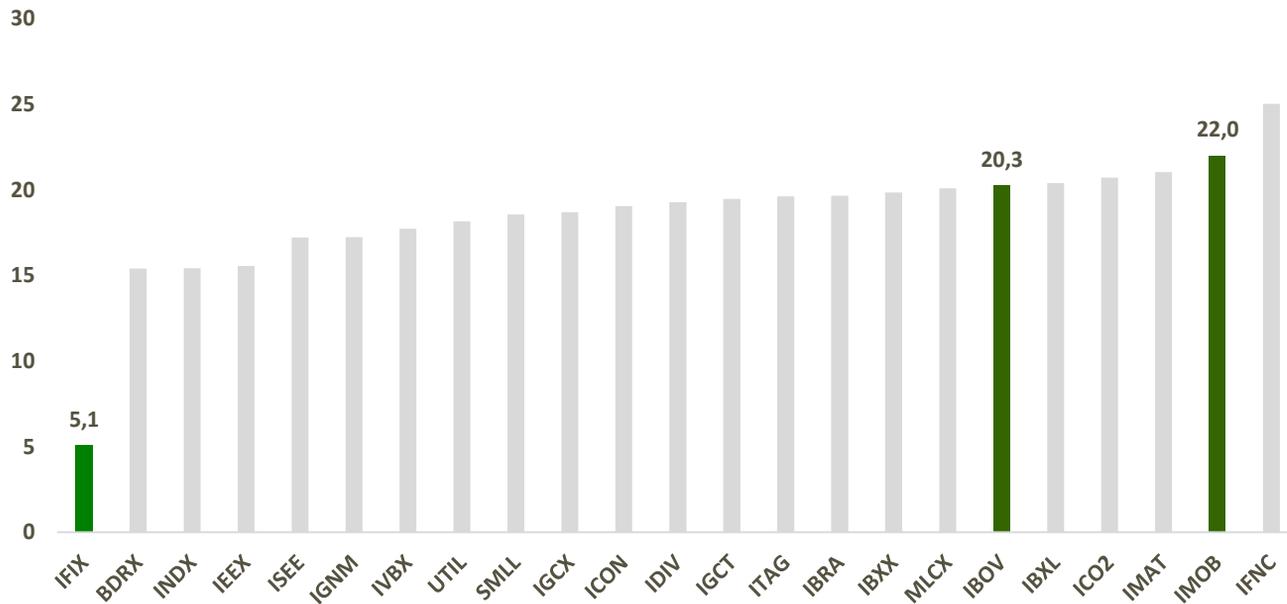
Baixo:

- Oferta Primária: 2% - 5%
- Mercado Secundário: 0,5%

### Ganho com Tributação

- Isenção Fiscal para pessoas físicas

# VOLATILIDADE DO IFIX



Fonte: Economática

# AGENDA

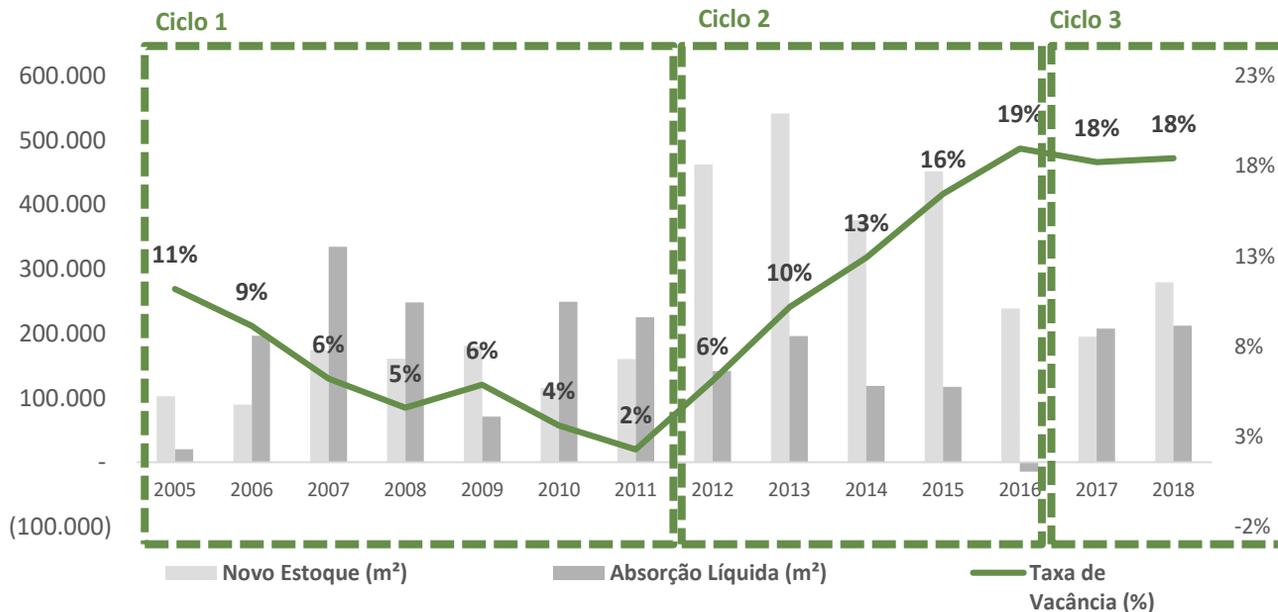
1) SOBRE A RIO BRAVO

2) INDÚSTRIA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

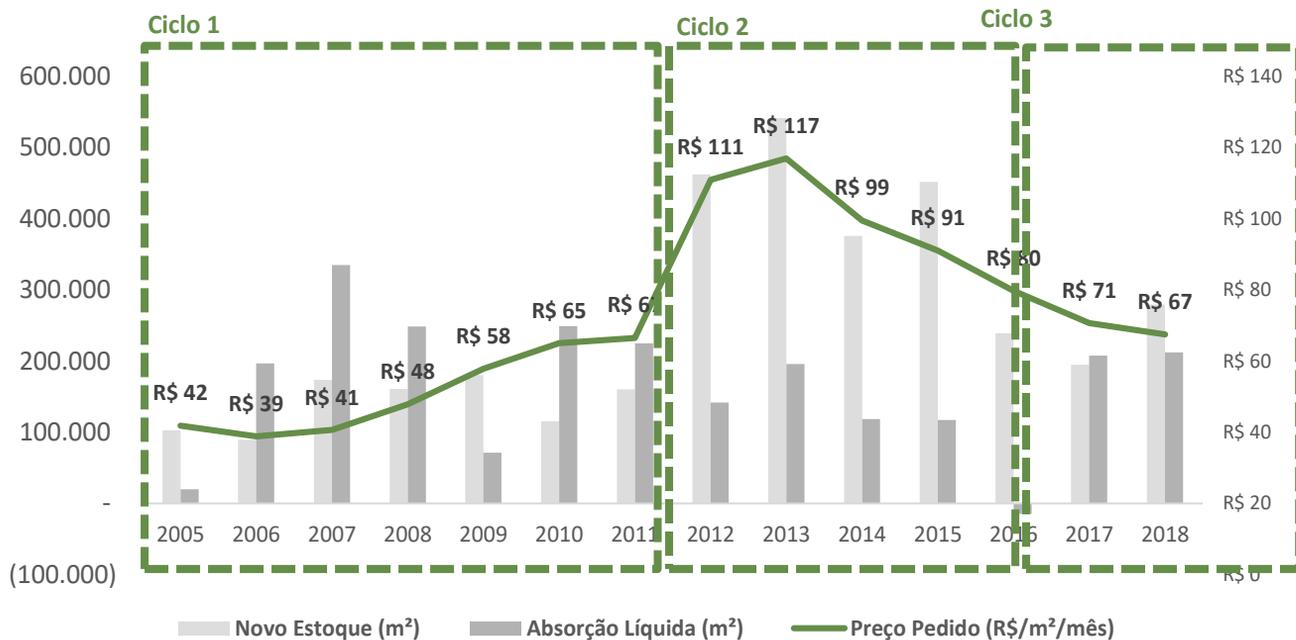
**3) CICLOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

4) CONCLUSÕES

# CICLOS DO MERCADO - ESCRITÓRIOS



# CICLOS DO MERCADO - ESCRITÓRIOS

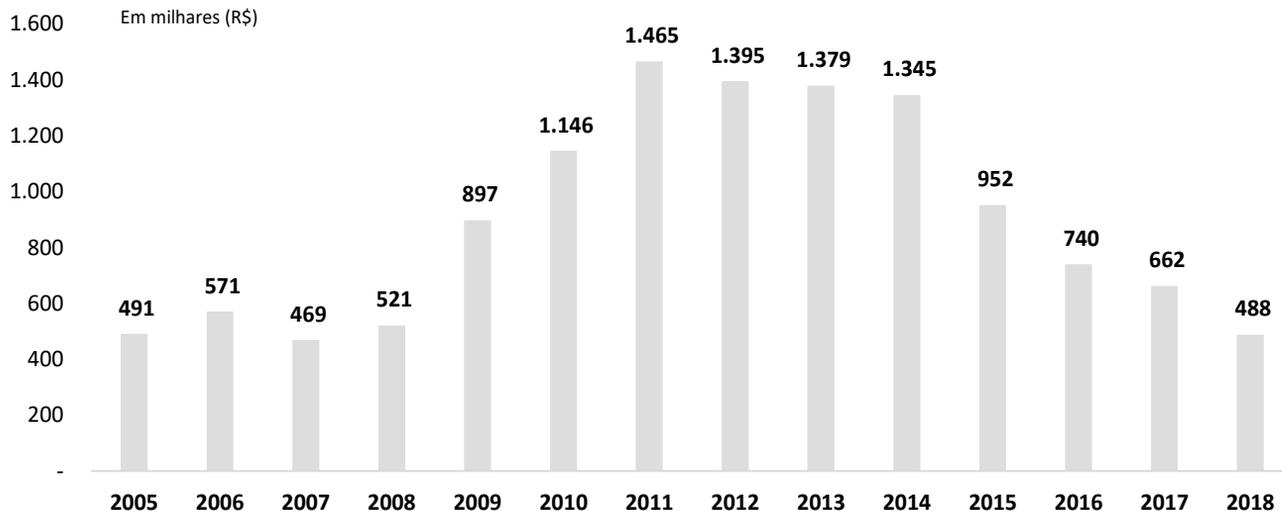


## CICLOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

# O QUE ESPERAR DO PRÓXIMO CICLO IMOBILIÁRIO?

ATIVIDADE CONSTRUTIVA BAIXA (~500 MIL  
M<sup>2</sup>)

# ATIVIDADE CONSTRUTIVA



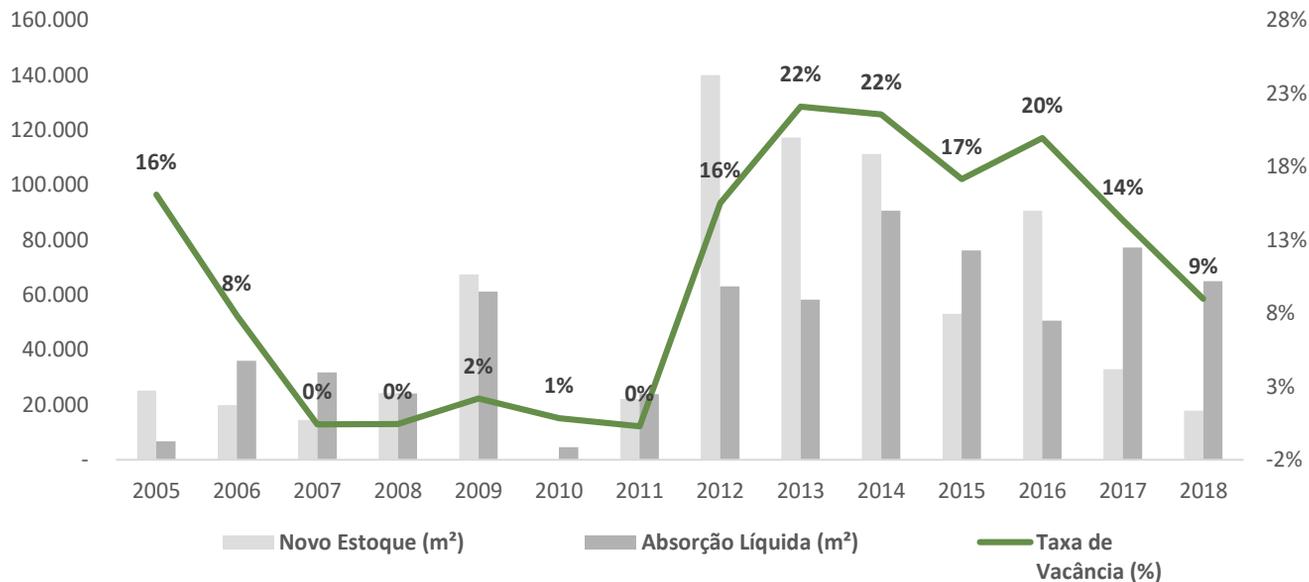
## CICLOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

# O QUE ESPERAR DO PRÓXIMO CICLO IMOBILIÁRIO?

Atividade construtiva baixa (~ 500 mil m<sup>2</sup>)

Taxas de vacância de ativos AAA em patamares também baixos (~10%)

# CICLO DE MERCADO AAA



## CICLOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

# O QUE ESPERAR DO PRÓXIMO CICLO IMOBILIÁRIO?

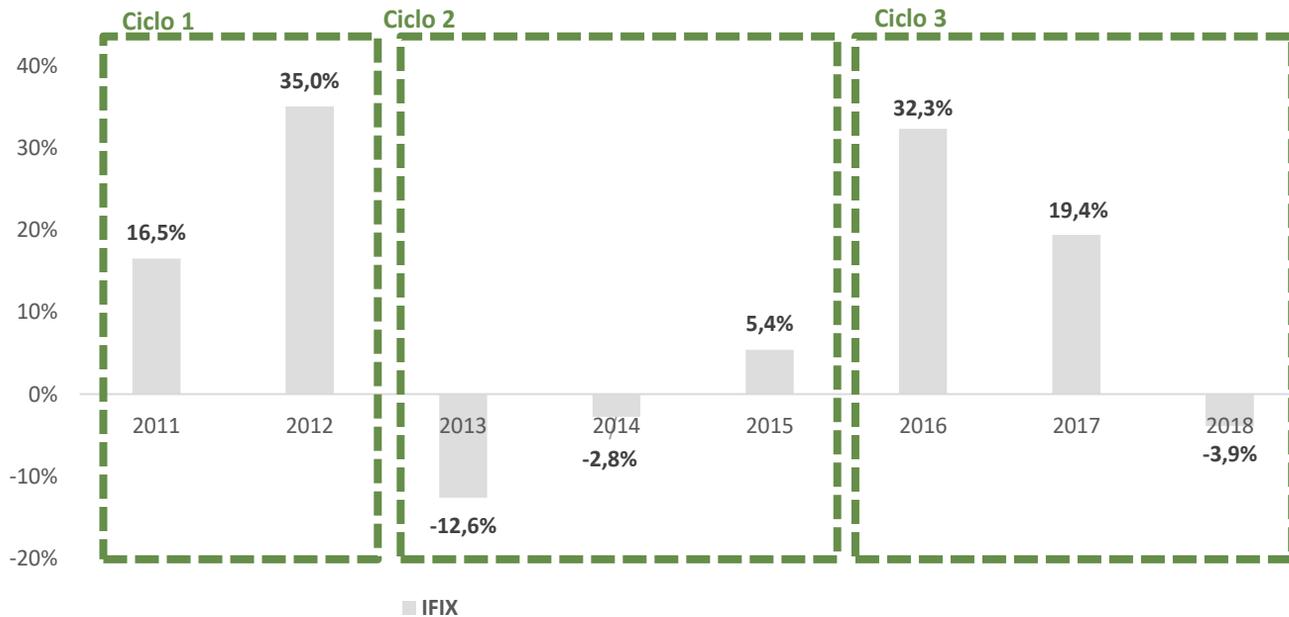
Atividade construtiva baixa (~ 500 mil m<sup>2</sup>)

Taxas de vacância de ativos AAA em patamares também baixos (~10%)

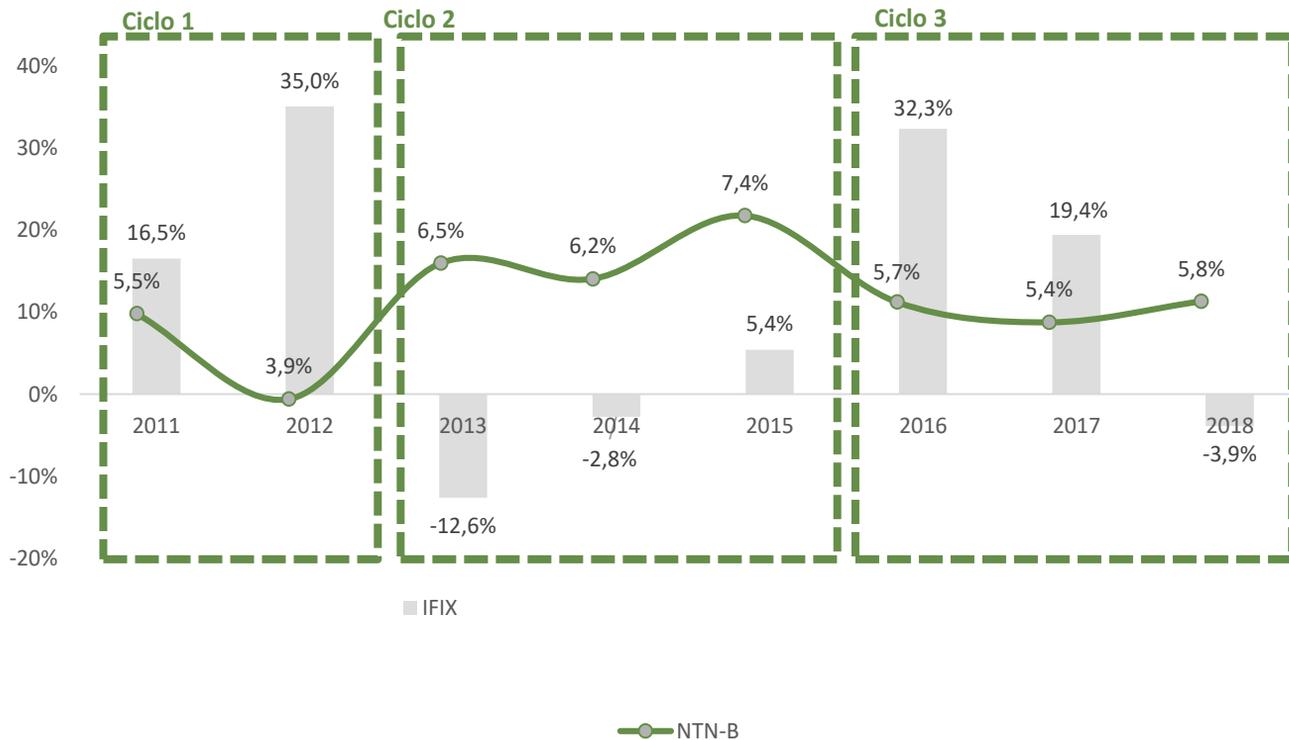
Preços de locação abaixo do custo de reposição dos ativos

Demanda por regiões nobres já demonstra sinais de recuperação

# COMPORTAMENTO DO IFIX



# COMPORTAMENTO DO IFIX



# AGENDA

- 1) SOBRE A RIO BRAVO
- 2) INDÚSTRIA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS
- 3) CICLOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO
- 4) CONCLUSÕES**

- **Mercado de FIs em pleno crescimento**
- **Consolidação dos FIs de Gestão Ativa**
- **Aumento da Liquidez e profissionalização do mercado**
- **Aumento da participação dos FoFs**
- **FIs são alternativa de investimento de baixa volatilidade**
- **Tanto a variável “juros” como a variável “Imobiliária” podem estar em um momento favorável para investimento em FIs**

OBRIGADO

---

## Institucional

**Rafael Conrado**

rafael.pereira@riobravo.com.br  
11 3509-6689

**Roberta Barrocal**

roberta.moretti@riobravo.com.br  
11 3509-6615

**Daiana Pires**

daiana.pires@riobravo.com.br  
11 3509-6639

**Henrique Mendonça**

Henrique.mendonca@riobravo.com.br  
11 3509-6687

**Thayná Felipe**

Thayna.felipe@riobravo.com.br  
11 3509-6688

## Gestão

**Anita Scal**

anita.scal@riobravo.com.br  
11 3509-6662

**Alexandre Rodrigues**

Alexandre.rodrigues@riobravo.com.br  
11 3509-6641