

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA CONSULTA FORMALIZADA nº 01/2020

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RIO BRAVO RENDA VAREJO



**RIO BRAVO
RENDA VAREJO**

Esta apresentação contém informações que serão atualizadas ao longo da Consulta Formalizada para refletir a situação mais atual do(s) fundo(s) e de seus ativos. Conforme cronograma disponível na página 51, serão realizadas duas reuniões presenciais na Rio Bravo com a equipe de gestão para esclarecimento. Esta apresentação será atualizada previamente às reuniões presenciais e publicada um dia útil antes.

A Rio Bravo acredita que esta é a melhor forma de manter a equidade de informação entre os investidores e o mercado em geral, com a ciência das datas de atualização para poderem ter acesso à informação no mesmo momento.

Além disso, a apresentação dinâmica permite um olhar atualizado do Fundo, que acompanhe as alterações de portfólio e contratos que podem acontecer neste meio-tempo.

Todo o material aqui contido, incluindo os textos e gráficos, não deve ser considerado como promessa de retorno. Performance passada não é garantia de ganhos no futuro.

AGENDA

1. RESUMO DA PROPOSTA
2. HISTÓRICO DO FUNDO
3. FOTOGRAFIA ATUAL DO FUNDO
4. CONSULTA FORMALIZADA - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
5. CONSULTA FORMALIZADA - CAPITAL AUTORIZADO
6. CONSULTA FORMALIZADA - PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO
7. CRONOGRAMA

Esta Proposta esclarece as alterações no Regulamento do 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.

1. aprovação de ajustes de redação na Política de Investimentos do Fundo prevista no Capítulo III do Regulamento, com o objetivo de adequar a redação de acordo com a alteração do Objeto e da Política de Investimento do Fundo devidamente aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de maio de 2018;
2. aprovação da possibilidade de integralização de novas cotas em ativos imobiliários que atendam a Política de Investimentos do Fundo;
3. aprovação da exclusão das seguintes matérias do rol de deliberações privativas de Assembleia Geral de Cotistas: (i) deliberar sobre eventuais renegociações dos Contratos de Locação com os Locatários, nas hipóteses em que houver uma redução do valor do aluguel vigente à época em percentual superior a 30%; e (ii) aprovar a utilização de reserva de contingência em todas as despesas extraordinárias e benfeitorias a serem realizadas nos Ativos Imobiliários em valores superiores a R\$ 1.500.000,00 por imóvel, reajustáveis anualmente a partir do mês subsequente ao início das atividades do Fundo, pela variação do IGP-M/FGV;
4. aprovação de Capital Autorizado para que a Administradora possa realizar futuras emissões de cotas do Fundo, até o valor de R\$ 2.000.000.000,00;
5. alteração da Taxa de Administração, que atualmente é de 0,351% ao ano, para 0,651% ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo; e
6. aprovação da incorporação do SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“SAAG”) pelo Fundo através de emissão de cotas do Fundo, com base no valor do Patrimônio Líquido do Fundo, considerando a data-base 31/12/2019.

AGENDA

1. RESUMO DA PROPOSTA
2. HISTÓRICO DO FUNDO
3. FOTOGRAFIA ATUAL DO FUNDO
4. CONSULTA FORMALIZADA - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
5. CONSULTA FORMALIZADA - CAPITAL AUTORIZADO
6. CONSULTA FORMALIZADA - PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO
7. CRONOGRAMA

O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo (“Fundo” ou “RBVA”) foi constituído em 2012, com o objetivo de viabilizar o processo de desmobilização de agências e expansão da Caixa Econômica Federal (“Caixa”) via aquisição e adaptação de imóveis de varejo para posterior locação à Caixa mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica. Para tanto, foi realizada uma emissão de R\$ 405 milhões para aquisição de até 60 imóveis de varejo, tanto unidades adquiridas diretamente da Caixa na modalidade *Sale and Leaseback* (“SLB”), quanto a adequação/construção na modalidade *Built-To-Suit* (“BTS”).

Ainda em 2012, foram realizadas as aquisições de 26 imóveis na modalidade SLB e iniciou-se o processo de aquisição de terrenos e edificação das agências na modalidade BTS, sendo entregues 14 agências até a presente data.

No início de 2015, a Caixa comunicou ao Fundo a suspensão do seu plano de expansão e construção de novas agências. Essa suspensão afetou diretamente o plano de investimento do Fundo. Em decorrência dessa alteração no cenário do Fundo, a Rio Bravo passou a explorar diversas oportunidades de novos negócios e, em abril de 2018, foram adquiridos 6 imóveis que perfaziam as condições estabelecidas em Regulamento: contratos atípicos com a Caixa.

Na procura por novas oportunidades que se enquadravam na Política de Investimentos do Fundo, a Rio Bravo identificou a oportunidade do Fundo investir em ativos que possuíssem complementariedade em relação aos ativos atuais do seu portfólio e mantivessem a essência imobiliária de ativos de varejo de rua que as agências Caixa possuem.

Assim sendo, e após diversos estudos, a Rio Bravo propôs aos cotistas a alteração da Política de Investimentos do Fundo, passando a abranger operações diversas de varejo de rua, pela sinergia com os atuais imóveis locados para Caixa, mas, ao mesmo tempo, diluindo a concentração de locatário do Fundo e obtendo exposições diversas em relação à economia. Em 22 de maio de 2018, foi divulgado o resultado da Consulta Formalizada, com a aprovação da alteração, por mais de 29% da sua base de cotistas, do Regulamento do Fundo em seu Objetivo e Política de Investimento, bem como a mudança da razão social do Fundo de Agências Caixa para Rio Bravo Renda Varejo.

Seguindo a nova Política de Investimento do Fundo, em maio de 2019 a gestão concluiu a primeira aquisição de um imóvel de varejo, localizado no Leblon/RJ, e realizou a primeira venda de agência bancária locada para a Caixa, em Osasco/SP, com resultado expressivo para o Fundo, dando início ao ciclo de reciclagem de portfólio fundamentada no foco em imóveis *core* para a operação do Fundo (imóveis com boa liquidez e localização).

Em julho de 2019, foi divulgada a segunda aquisição, um imóvel localizado na Avenida Paulista/SP, e em agosto, as aquisições de mais um imóvel de varejo de rua, localizado na região dos Jardins/SP, e da participação no Shopping Iguatemi São Paulo, um dos mais importantes centros de compras do país. Desde então, foi divulgada a alienação da segunda agência bancária em menos de 6 meses, em Carapicuíba/SP. Para dar continuidade ao movimento de diversificação, em setembro de 2019 foi concluída a 2ª Emissão de Cotas do RBVA, que captou R\$ 185 milhões.

Em 23 dezembro do mesmo ano foi divulgado Fato Relevante sobre a assinatura Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) para aquisição de um portfólio de 6 ativos da Companhia Brasileira de Distribuição, um dos maiores varejistas do país, sob as bandeiras Pão de Açúcar e Extra na modalidade SLB. Os Imóveis estão localizados em 6 cidades, divididas entre os estados de São Paulo e Pernambuco e o Distrito Federal. Com isso, o Fundo alcança importante diversificação de locatário, de localização e de exposição setorial, entrando no varejo alimentar.

Importante destacar que, ao longo de sua existência, o Fundo teve uma taxa de administração decrescente, conforme constava no primeiro Regulamento do Fundo. Como o esforço exigido no início do Fundo seria maior, tendo em vista o desenvolvimento de imóveis BTS e o caráter ativista da gestão, a taxa estabelecida era de 0,651%, reduzida gradativamente para 0,351%, conforme quadro abaixo, num momento em que o Fundo manteria a gestão passiva, o que determina menor demanda e alocação de esforços quando comparada à gestão ativa.

Período	Taxa de Administração ¹
12 primeiros meses	0,651%
13 - 24 meses	0,551%
25 - 36 meses	0,451%
37 meses em diante	0,351%

¹Taxa de administração calculada sobre o patrimônio líquido. Como o Fundo integra o índice de mercado do setor (IFIX), atualmente o percentual é calculado sobre o valor de mercado do Fundo, conforme determinado pela ICVM 472 e aprovado em assembleia

HISTÓRICO DO FUNDO



AGENDA

1. RESUMO DA PROPOSTA
2. HISTÓRICO DO FUNDO
3. FOTOGRAFIA ATUAL DO FUNDO
4. CONSULTA FORMALIZADA - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
5. CONSULTA FORMALIZADA - CAPITAL AUTORIZADO
6. CONSULTA FORMALIZADA - PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO
7. CRONOGRAMA

- » Objetivo do Fundo resumido (o objetivo completo deve ser consultado no Regulamento): realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio das seguintes modalidades de investimento:
 - aquisição e posterior locação a terceiros ou arrendamento de imóveis de natureza comercial, performados, notadamente imóveis comerciais destinados a varejo, vagas de garagem relacionadas aos imóveis de propriedade do Fundo e direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial, podendo também adquirir imóveis corporativos destinados à exploração comercial relacionada às operações de imóveis de varejo; e
 - aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de imóveis para (i) locação a terceiros, mediante a celebração de contratos de locação; e (ii) alienação.
 - » Taxa de administração: 0,351% a.a. sobre o valor de mercado
 - » ABL¹: 78.259,61 m²
 - » *Market cap*²: R\$ 828,4 milhões
 - » Patrimônio líquido em dezembro/19: R\$ 722.521.770,62
 - » *Dividend yield*³: 7,46% a.a.
 - » Vacância: 0,12% do PL
 - » Patrimônio do Fundo:
 - 44 imóveis locados para a Caixa, diversificados entre São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais;
 - 9 imóveis com operações nos setores de vestuário, esportivo, restaurante e alimentar, localizados nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Pernambuco e no Distrito Federal;
 - Uma participação em shopping center – fração ideal de 75 das 60.000 cotas do Shopping Center Iguatemi São Paulo;
 - Um terreno com área de 434 m² em São Paulo.
- Para acessar o mapa completo dos imóveis do Fundo, [clique aqui](#).

FOTOGRAFIA ATUAL DO FUNDO

» Presença nos estados

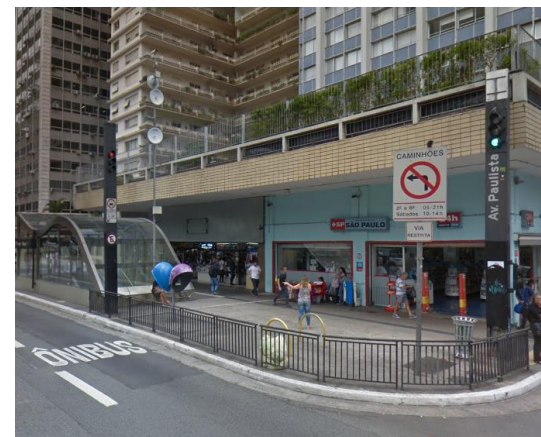


» Gestão ativa – aquisições¹



Imóvel Leblon/RJ (10/05/2019)

- » Valor de aquisição: R\$ 24,8 milhões
- » ABL: 917 m²
- » Cap rate: 9,7% a.a.
- » Locatário: C&A
- » Vencimento do contrato: 02/2030
- » Tipo de contrato: típico



Imóvel Paulista/SP (17/07/2019)

- » Valor de aquisição: R\$ 119,6 milhões
- » ABL: 2.551 m²
- » Cap rate mínimo²: 6,8% a.a.
- » Locatário: Centauro
- » Vencimento do contrato: 07/2039
- » Tipo de contrato: típico



Participação no Shopping Iguatemi São Paulo (30/08/2019)

- » Valor de aquisição: R\$ 4,7 milhões
- » Participação: 75 das 60.000 cotas do imóvel
- » Cap rate³: 6,2% a.a.



Imóvel Jardins/SP (30/08/2019)

- » Valor de aquisição: R\$ 23,6 milhões
- » ABL: 1.365 m²
- » Cap rate: 7,1% a.a.
- » Locatário: Restaurante Nobu
- » Vencimento do Contrato: 10/2022
- » Tipo de contrato: típico

¹ Valores de aquisição conforme fatos relevantes divulgados

² O contrato contempla aluguel variável com mínimo estabelecido, o que for maior. Para cálculo do cap rate, foi utilizado o aluguel mínimo.

³ Cap rate considera: NOI estimado 12 meses/(custo da participação + ITBI + custas de cartório + assessoria jurídica).

» Gestão ativa – aquisições¹



Imóvel Recife



Imóvel Guarujá

Imóvel Brooklin (23/12/2019)

- » Valor de aquisição: R\$ 24,5 milhões
- » ABL: 3.793 m²
- » Cap rate: 6,5% a.a.
- » Bandeira: Pão de Açúcar
- » Vencimento do contrato: 12/2029
- » Tipo de contrato: atípico

Imóvel São Bernardo (23/12/2019)

- » Valor de aquisição: R\$ 11,0 milhões
- » ABL: 2.365 m²
- » Cap rate: 7,2% a.a.
- » Bandeira: Pão de Açúcar
- » Vencimento do contrato: 12/2029
- » Tipo de contrato: atípico

Imóvel Guarujá (23/12/2019)

- » Valor de aquisição: R\$ 13,0 milhões
- » ABL: 2.780 m²
- » Cap rate: 7,2% a.a.
- » Bandeira: Extra
- » Vencimento do contrato: 12/2029
- » Tipo de contrato: atípico

Imóvel Campinas (23/12/2019)

- » Valor de aquisição: R\$ 14,8 milhões
- » ABL: 3.167 m²
- » Cap rate: 7,2% a.a.
- » Bandeira: Pão de Açúcar
- » Vencimento do contrato: 12/2029
- » Tipo de contrato: atípico

Imóvel Recife (23/12/2019)

- » Valor de aquisição: R\$ 17,6 milhões
- » ABL: 4.583 m²
- » Cap rate: 7,2% a.a.
- » Bandeira: Pão de Açúcar
- » Vencimento do contrato: 12/2029
- » Tipo de contrato: atípico

Imóvel Brasília (23/12/2019)

- » Valor de aquisição: R\$ 11,1 milhões
- » ABL: 2.601 m²
- » Cap rate: 7,1% a.a.
- » Bandeira: Pão de Açúcar
- » Vencimento do contrato: 12/2029
- » Tipo de contrato: atípico

» Gestão ativa – reciclagem de portfólio

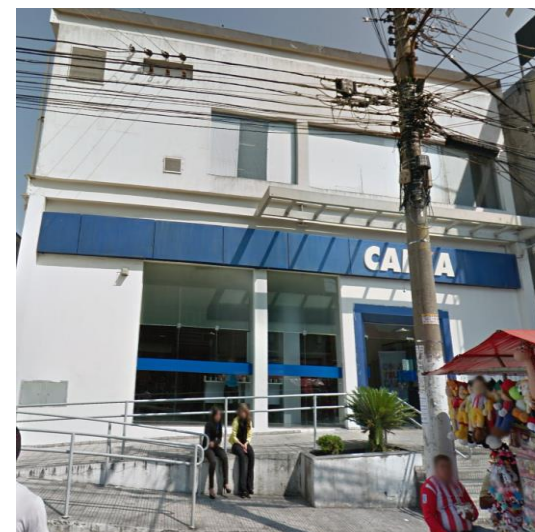
Vendas de ativos *non core* com contratos de
vencimento em 2022
GERAÇÃO DE VALOR PARA O FUNDO



Imóvel Osasco/São Paulo

- » Locatário: Caixa Econômica Federal
- » ABL: 1.206 m²
- » Valor de aquisição : R\$ 3,4 milhões
- » Valor de alienação: R\$ 11,4 milhões
- » TIR da operação: 20,8% a.a.

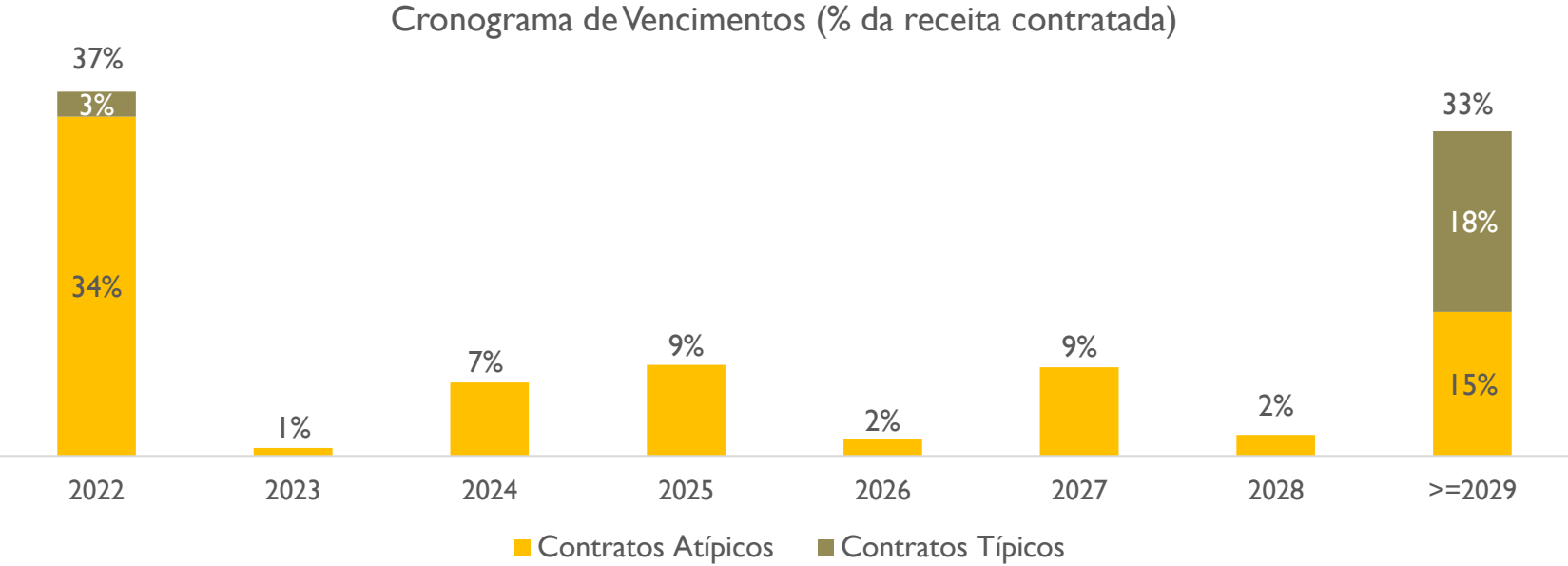
138% acima do laudo de
avaliação
e 235% acima do valor de
aquisição



Imóvel Carapicuíba/São Paulo

- » Locatário: Caixa Econômica Federal
- » ABL: 1.949 m²
- » Valor de aquisição: R\$ 5,7 milhões
- » Valor de alienação: R\$ 11,8 milhões
- » TIR da operação: 23,9% a.a.

72% acima do laudo de
avaliação
e 106% acima do valor de
aquisição



» Cronograma de vencimentos

A média dos vencimento dos contratos foi alongada com a reciclagem de portfólio e aquisições recentes do Fundo, tendo em vista que as duas agências alienadas em 2019 tinham contratos com vencimento em 2022 e os novos imóveis adquiridos, em sua maioria, contam com contratos prolongados, com vencimento entre 2029 e 2039. Estes números de receita contratada não consideram os contratos do Shopping Iguatemi, ativo no qual o Fundo detém participação. Por característica, os contratos de shopping usualmente têm duração de 5 anos e são pulverizados em centenas de locatários.

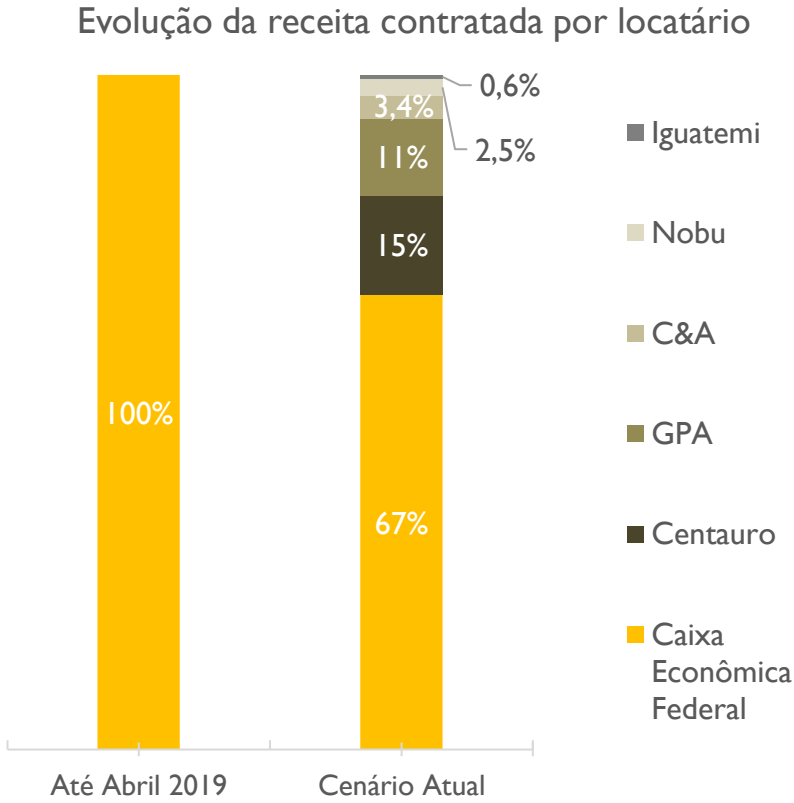
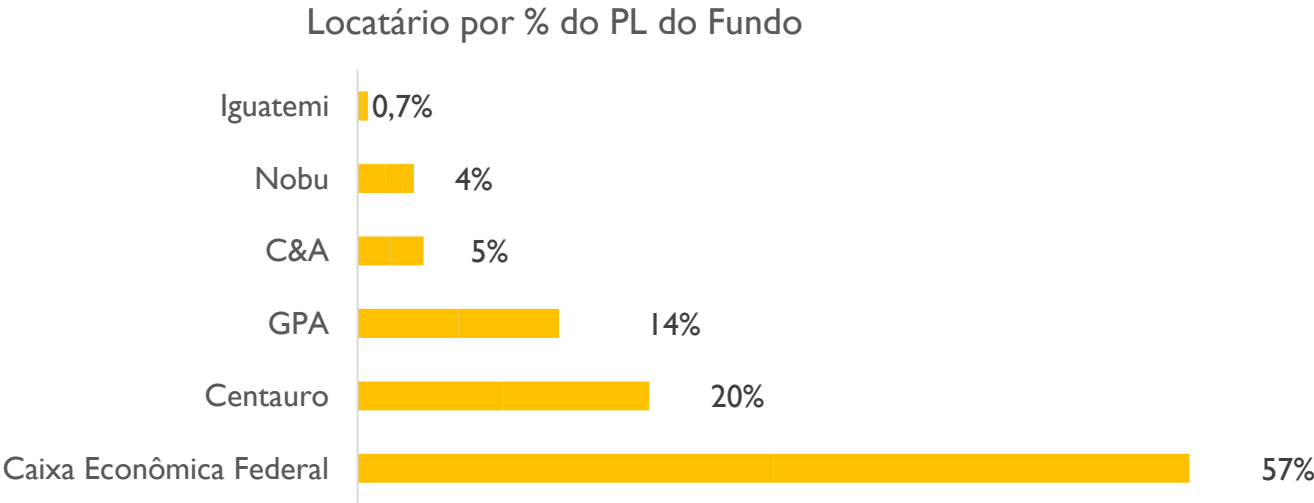
Importante ressaltar que, conforme divulgado em Fato Relevante em 26 de novembro, a gestão realizou um acordo com a Caixa para, dentre outras ações, entrega de duas agências com contratos de 120 meses, iniciando-se em novembro/19, e prorrogação da locação de 7 agências estratégicas em mais 5 anos, o que alongou o vencimento dos contratos para além de 2027 e reduziu consideravelmente a concentração dos vencimentos em 2022 em 12 p.p..

» 2ª emissão de cotas

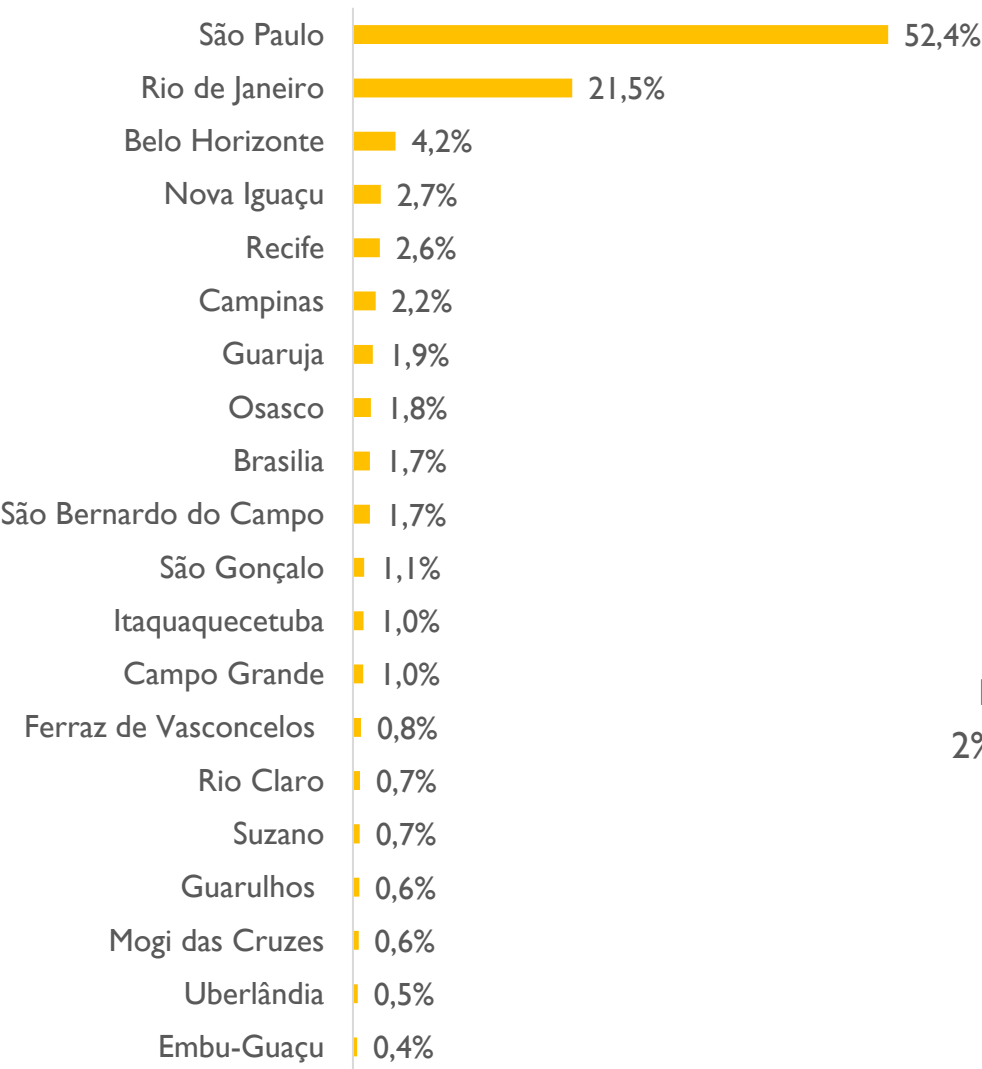
A 2ª emissão de cotas concluída em set/19 captou R\$ 185 milhões. Dentre os objetivos da captação estavam os pagamentos da 2ª parcela do imóvel Paulista/SP (R\$ 53 milhões) e as parcelas finais do imóvel Jardins/SP (R\$ 11,5 milhões). Após a aquisição do portfólio de ativos em dez/19, restam aproximadamente R\$ 17 milhões de disponibilidade livre para aquisições. O trabalho da gestão segue o foco em diluir o risco de locatário e pulverizar os contratos do Fundo, levando em conta a classificação do inquilino, bom risco de crédito e termos de contrato que tragam segurança para o Fundo.

» Locatários

A diversificação de locatários desde a alteração do regulamento do Fundo fica evidenciada ao comparar a concentração da Caixa como única locatária, responsável por 100% das receitas imobiliárias, e o cenário atual, com 33% da receita contratada distribuída entre outros locatários de setores de atuação diferentes.



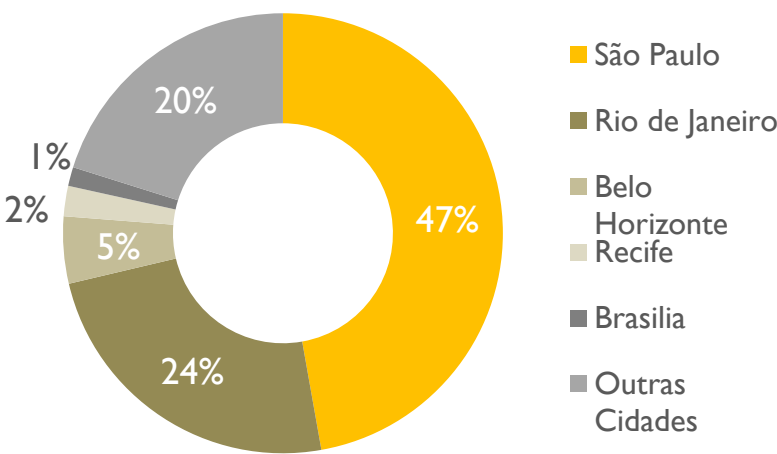
Presença em Cidades (% do PL)



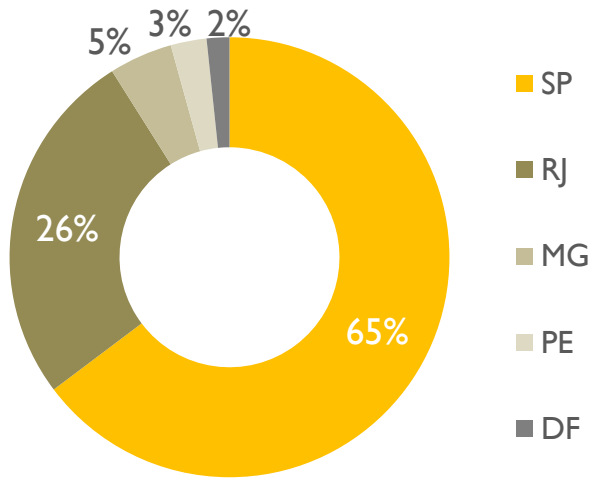
» Diversificação Geográfica

O Fundo tem seu ABL distribuído em 4 estados do país - São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Pernambuco - e no Distrito Federal; e possui presença em 20 cidades diferentes, sendo que 47% da receita contratada provém da cidade de São Paulo. 82% do patrimônio do Fundo está localizado em importantes capitais.

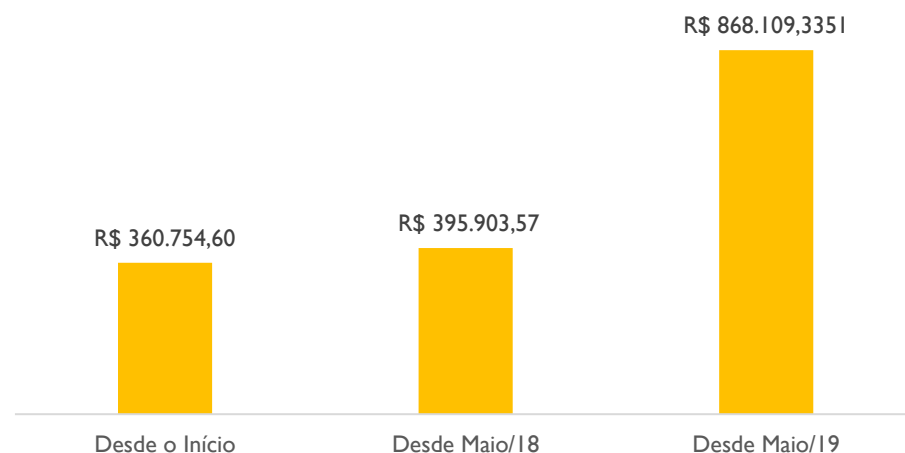
Presença em Cidades (% da Receita Contratada)



Presença em Estados (% do PL)



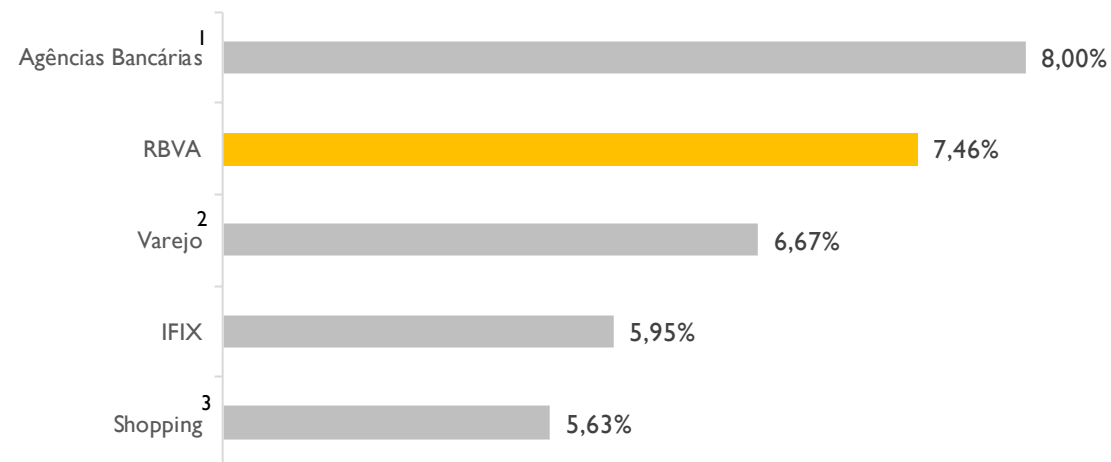
Volume Médio Diário Negociado



» Liquidez do Fundo

O Fundo vem apresentando ganhos de liquidez desde a transformação para gestão ativa (maio/18) e início das movimentações de aquisição e reciclagem de portfólio (maio/19).

Yield anual por Segmento



» Yield por segmento

O Fundo tem *yield* anual de 7,5%, espectro intermediário na relação *risco x retorno* do varejo pesquisado pela Rio Bravo, entre o segmento de agências bancárias, que tem o *yield* maior dentro do macro setor de imóveis de natureza comercial, e o setor de shopping/varejo, cujo *yield* é menor, dada a natureza mais conservadora: pulverização de contratos e locatários, diluindo os riscos inerentes.

» Regularização dos Ativos

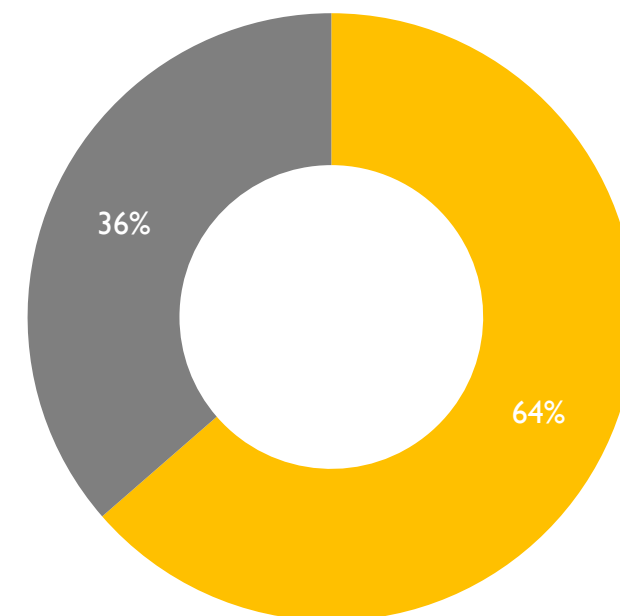
Houve a regularização de 9 imóveis em 2019. Com isso, 17 imóveis ainda possuem pendências registras que impedem ou dificultam sua transferência para o nome do Fundo. Dos 9 imóveis regularizados, 2 foram alienados em 2019.

As aquisições dos ativos estão devidamente formalizadas em um Compromisso de Compra e Venda de Imóveis firmado entre o Fundo e a Caixa. Pelos termos do referido compromisso, o Fundo já possui a posse indireta de todos os imóveis e há a obrigação de transferir os imóveis para sua propriedade tão logo as pendências registras sejam solucionadas. Contudo, na hipótese de eventual não regularização, há risco dos imóveis não passarem para propriedade plena do Fundo, o que pode acarretar em devolução do imóvel para a Caixa, conforme condições do CCV.

A Rio Bravo está envidando os melhores esforços e tomando as medidas cabíveis para conseguir a regularização o mais breve possível, embora a responsabilidade de regularização seja da própria Caixa. É importante os cotistas terem ciência que a regularização de pendências registras no Brasil é muito trabalhosa e burocrática, tendo isto em vista foi contratado o escritório Vella Pugliese Buosi e Guidoni para acompanhar os processos em questão.

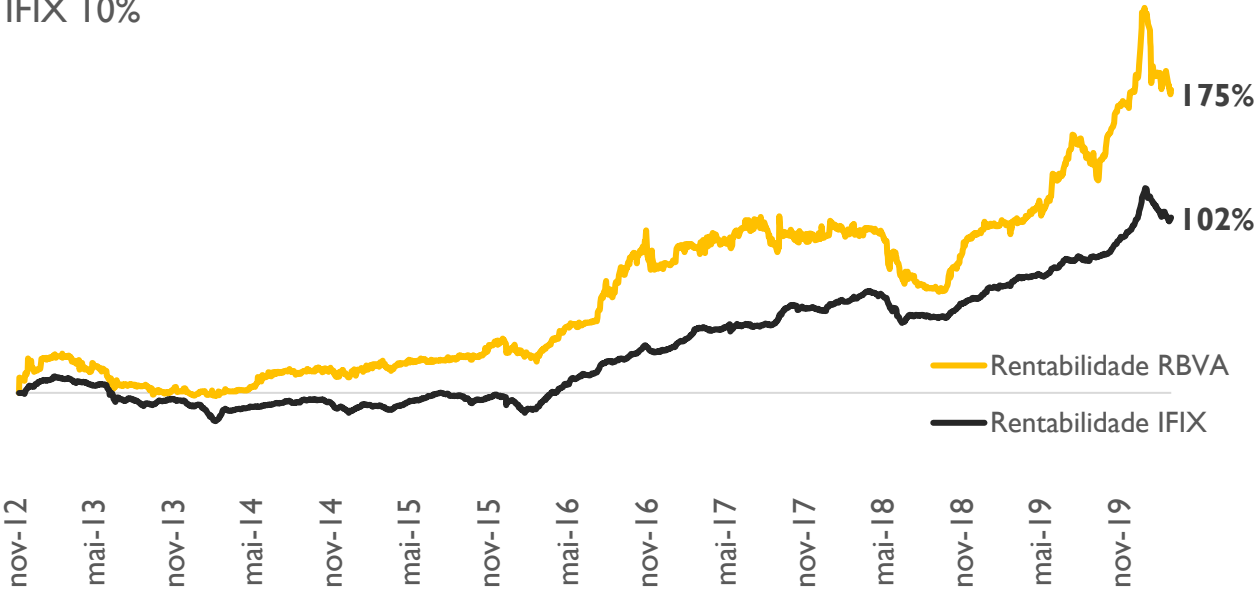
Status de Regularização dos Ativos
(% da receita contratada)¹

■ Regularizados ■ Não-regularizados



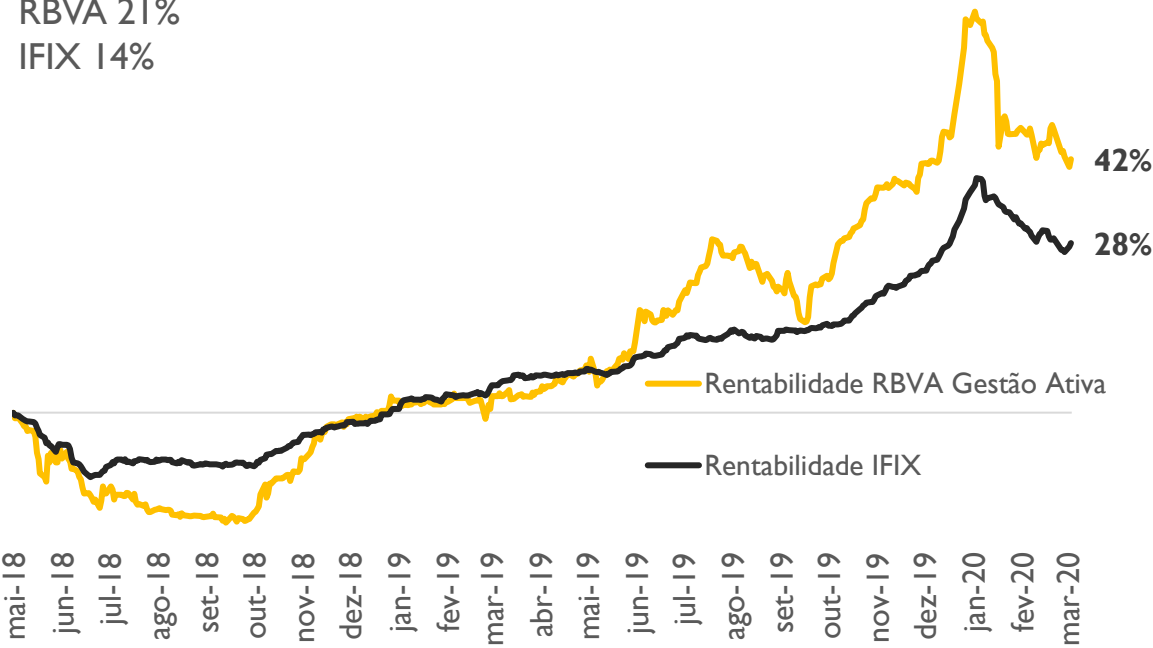
RENTABILIDADE DO RBVA DESDE SEU INÍCIO¹

Rentabilidade anualizada
RBVA 15%
IFIX 10%



RENTABILIDADE DO RBVA A PARTIR DA GESTÃO ATIVA¹

Rentabilidade anualizada
RBVA 21%
IFIX 14%

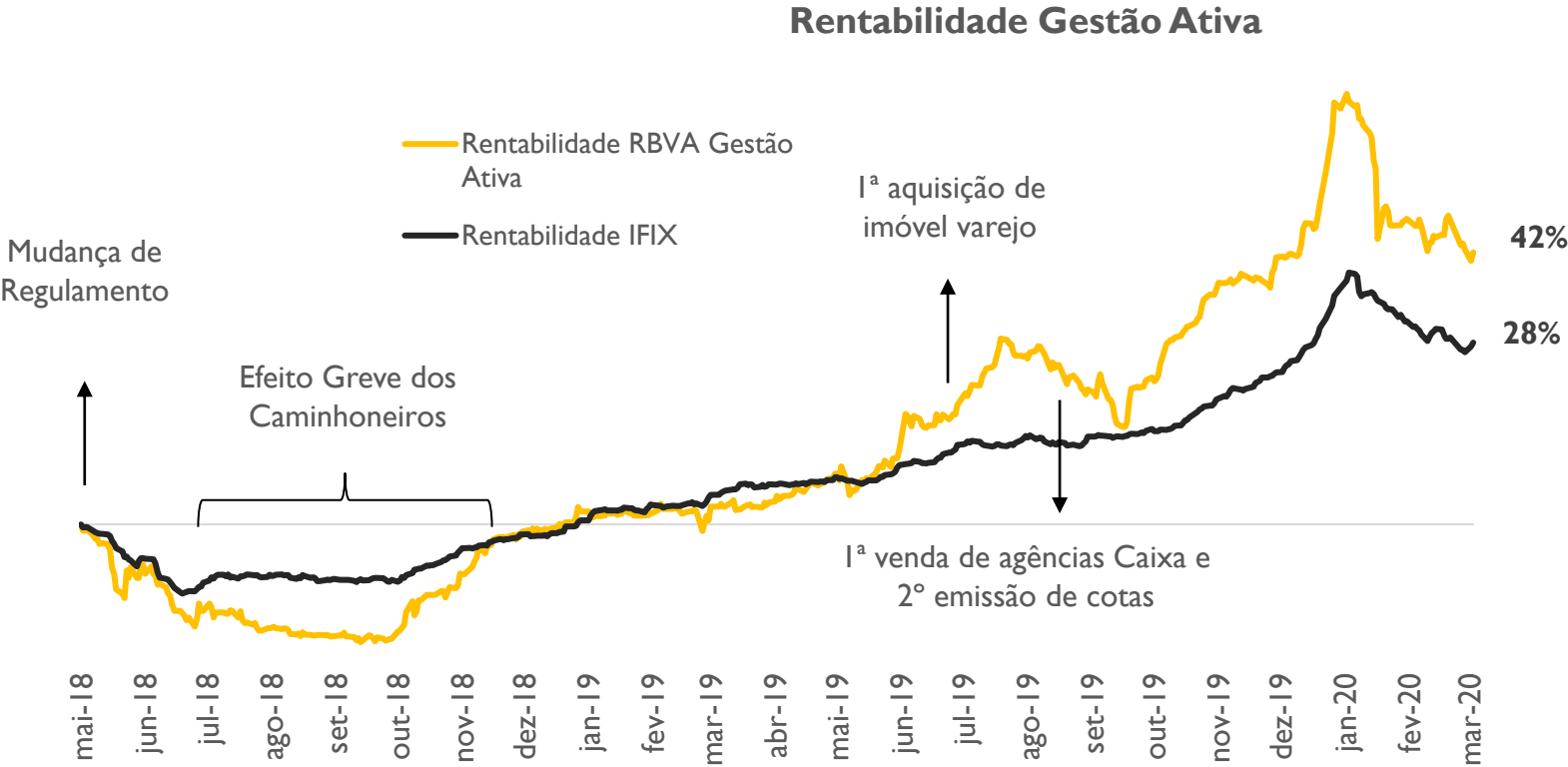


AGENDA

1. RESUMO DA PROPOSTA
2. HISTÓRICO DO FUNDO
3. FOTOGRAFIA ATUAL DO FUNDO
4. CONSULTA FORMALIZADA - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
5. CONSULTA FORMALIZADA - CAPITAL AUTORIZADO
6. CONSULTA FORMALIZADA - PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO
7. CRONOGRAMA

Com a ampliação do Objeto e Política de Investimento do Fundo, aprovada em Consulta Formalizada em maio de 2018, o RBVA tornou-se um Fundo de gestão ativa, o que transformou o escopo de trabalho da Rio Bravo: a equipe de gestão envolvida nas operações de reciclagem de portfólio e aquisição de imóveis performados aumentou, o contato com os *players* do setor tornou-se ativo e a demanda por prospecção, negociação e vistorias foi amplificada.

Desde então, a gestão do RBVA vem demonstrando alta capacidade em perseguir os objetivos do Fundo com diversificação, sustentabilidade e geração de valor para os cotistas.



A taxa de administração, porém, permaneceu a mesma do cenário de gestão passiva do Fundo. Além disso, como já demonstrado, o Fundo teve, ao longo de sua existência, taxas de administração mais elevadas que condiziam com o esforço exigido em determinados momentos: no início do Fundo, quando havia maiores esforços exigidos pelo desenvolvimento de imóveis BTS, a taxa era de 0,651%, reduzindo gradativamente para 0,351%.

Taxa dos FIs considerados pares de mercado

Fundo	Taxa de Administração
CSHG Renda Urbana	0,70% a.a. Sobre Valor de mercado + Taxa de performance de 20% do que exceder 5,5%
Vinci Shopping Centers FII	1,35% a.a. Sobre Valor de Mercado
Hedge Brasil Shopping FII	0,60% a.a. Sobre Valor de Mercado
XP Malls FII	De 0,75% a.a. a 0,95% a.a. Sobre Valor de Mercado + Taxa de performance de 20% do que exceder IPCA + 6% a.a.
HSI Mall	1,1% a.a. Sobre Valor de Mercado + 20% do que exceder IPCA +6%

Taxa RBVA

Período	Taxa de Administração ³
12 primeiros meses	0,651%
13 - 24 meses	0,551%
25 - 36 meses	0,451%
37 meses em diante	0,351%

No setor ao qual o Fundo se propõe, a taxa praticada está abaixo da média de mercado, além de não haver qualquer taxa de performance para o FI. A gestão entende que a remuneração adequada é essencial para o bom desenvolvimento do trabalho que o Fundo exige com o perfil ativo, o que permite à gestão envidar melhores esforços para capturar oportunidades no mercado imobiliário, tanto para a prospecção de novos negócios quanto para venda de imóveis em patamares que possam gerar ganhos para o Fundo e seus cotistas.

Portanto, a gestão propõe aumento da Taxa de Administração/Gestão do Fundo de forma a adequar a taxa de remuneração ao esforço empreendido pelos gestores. A taxa proposta é de 0,651%, voltando ao patamar da taxa que o FII teve em seu início, e que a gestão considera adequada tendo em vista o *benchmark* de setor já apresentado.

ATUAL TAXA DE
ADMINISTRAÇÃO/GESTÃO
0,351% a.a. sobre o valor de mercado do
Fundo



PROPOSTA DE TAXA DE
ADMINISTRAÇÃO/GESTÃO
0,651% a.a. sobre o valor de mercado do
Fundo

A alteração na taxa de administração deverá impactar o resultado mensal do Fundo em aproximadamente R\$ 0,036 por cota¹. Tal disposto não altera a projeção de distribuição por cota, conforme informado no material de apoio divulgado para a Assembleia Geral de Cotista realizada em 15 de agosto de 2019, página 21. Para acessar o material, [clique aqui](#).

AGENDA

1. RESUMO DA PROPOSTA
2. HISTÓRICO DO FUNDO
3. FOTOGRAFIA ATUAL DO FUNDO
4. CONSULTA FORMALIZADA - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
5. CONSULTA FORMALIZADA - CAPITAL AUTORIZADO
6. CONSULTA FORMALIZADA - PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO
7. CRONOGRAMA

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, fator crucial principalmente no segmento de varejo, tendo em vista seu dinamismo.

A Administradora propõe o Capital Autorizado no valor de R\$ 2 bilhões, o que permitirá ao Fundo fazer novas emissões de cotas sem necessidade de deliberação em Assembleia Geral. Vale ressaltar que o capital autorizado proposto é condizente com o patamar atual do patrimônio líquido do Fundo.

A Rio Bravo poderá emitir novas cotas utilizando-se do Capital Autorizado somente após ter investido ao menos 75% (setenta e cinco por cento) dos valores captados na emissão anterior.

AGENDA

1. RESUMO DA PROPOSTA
2. HISTÓRICO DO FUNDO
3. FOTOGRAFIA ATUAL DO FUNDO
4. CONSULTA FORMALIZADA - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
5. CONSULTA FORMALIZADA - CAPITAL AUTORIZADO
6. CONSULTA FORMALIZADA - PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO
7. CRONOGRAMA

A Rio Bravo propõe a incorporação do SAAG pelo RBVA, criando um **player dominante** no mercado imobiliário, com forte presença em **pontos estratégicos**: 83 imóveis consolidados em uma mesma estrutura de portfólio e sob gestão integrada, com ganho de escala e agilidade nas prospecções, análises e negociações.

O fundo consolidado potencializa a capacidade de **diversificação** de portfólio, geográfica, de locatários e de contratos, o que mitiga riscos, gera retornos mais consistentes e fornece segurança no **longo prazo**.

A combinação tem como resultado **o maior fundo do mercado voltado para o varejo de rua**, o que também ampliará a **liquidez** do investimento.

+146 mil m²
ABL TOTAL

83
IMÓVEIS

+ R\$ 1,6 bilhão
VALOR DE MERCADO¹

8 estados
PRESENÇA NO BRASIL

PLAYER DOMINANTE
NO MERCADO
IMOBILIÁRIO

PRESENÇA EM
PONTOS
ESTRATÉGICOS

DIVERSIFICAÇÃO

LONGO PRAZO

LIQUIDEZ

BREVE HISTÓRICO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

O SAAG é um fundo administrado pela Rio Bravo e que, em seu início, possuía características muito semelhantes ao RBVA: foi constituído em 2012, com o objetivo de viabilizar o processo de desmobilização de agências do Banco Santander, e seus ativos mantêm a essência imobiliária de ativos de rua, assim como os imóveis do RBVA. Diferentemente do RBVA, todos os ativos do SAAG foram adquiridos no formato SLB.

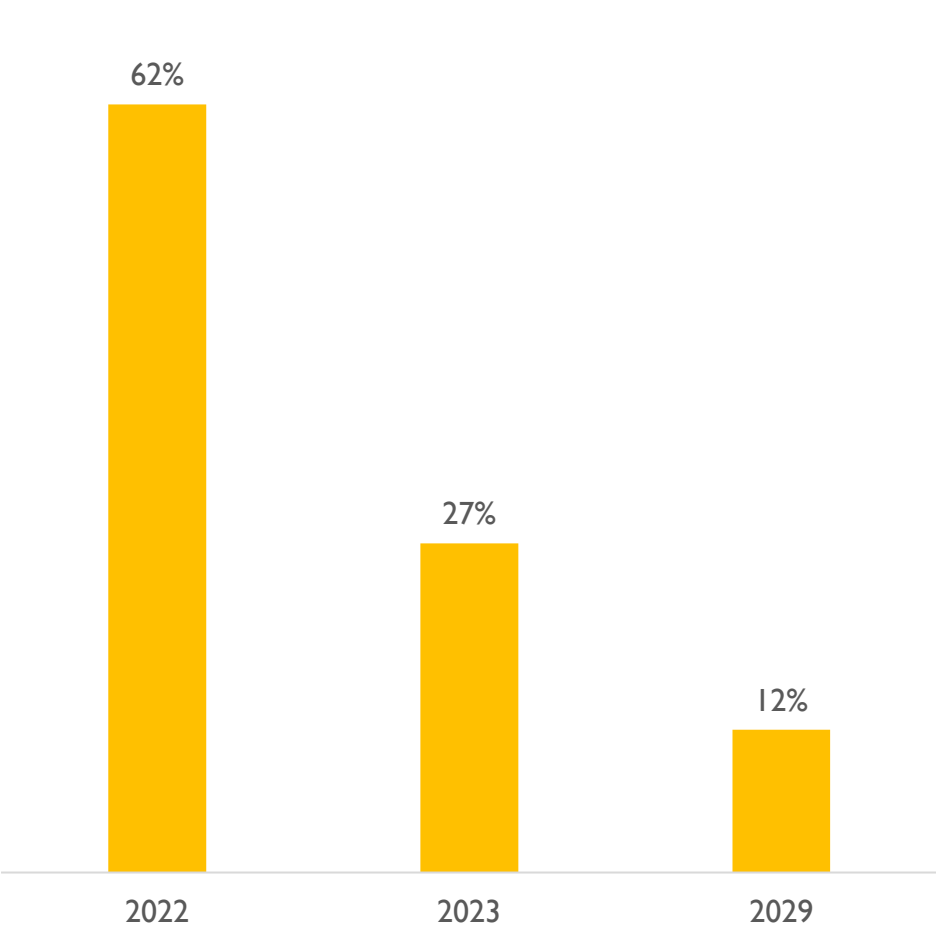
A exemplo do que foi feito em 2018 com o RBVA, a Rio Bravo atualmente está propondo mudanças no regulamento para alterar o Objetivo e Política de Investimento do SAAG: atualmente, em seu regulamento, são permitidos apenas contratos atípicos de locação com o Banco Santander. A proposta é que isso seja alterado, passando a abranger também operações de varejo, capturando a sinergia com os atuais imóveis, ora locados para o Santander, aproveitando sua ampla presença em 3 regiões do país e, ao mesmo tempo, diluindo a concentração do Fundo em mais locatários e diferentes contratos.

SAAG em números

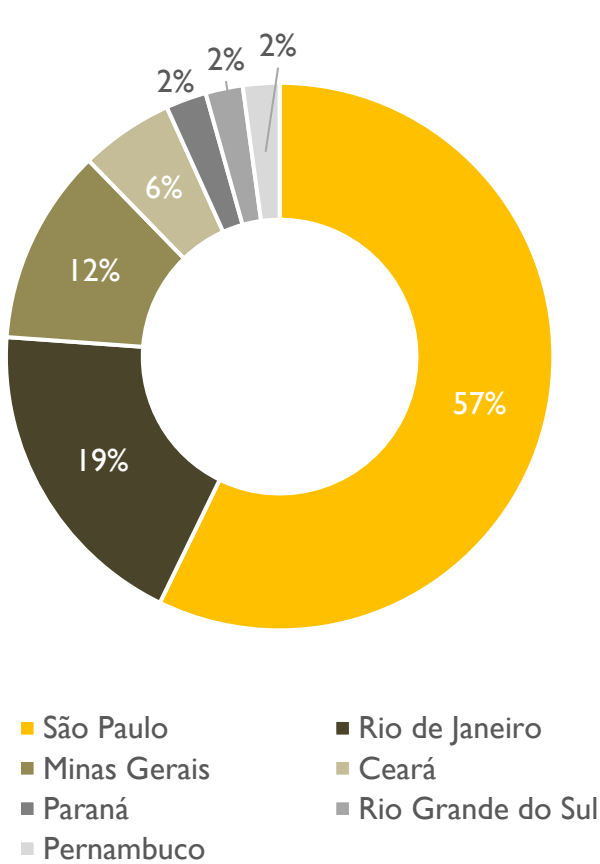
- » ABL: 68.208 m²
- » Ocupação: 100%
- » Patrimônio Líquido em dezembro/19: R\$ 627.068.386,61
- » *Dividend Yield*¹ atual: 8,47% a.a.
- » Patrimônio do Fundo: 28 imóveis diversificados entre 7 estados: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Paraná, Rio Grande do Sul, Pernambuco e Ceará

» SAAG – portfólio e composição dos ativos

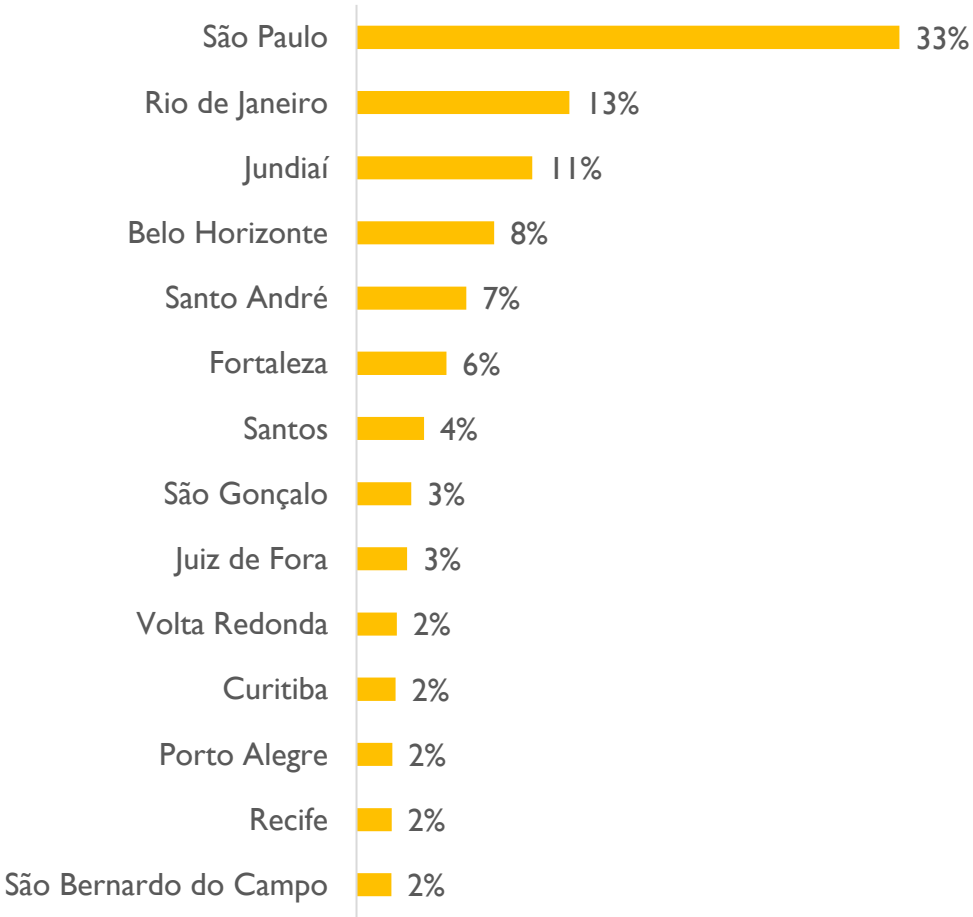
Vencimento dos Contratos¹ (% do PL)



Presença nos Estados (% do PL)

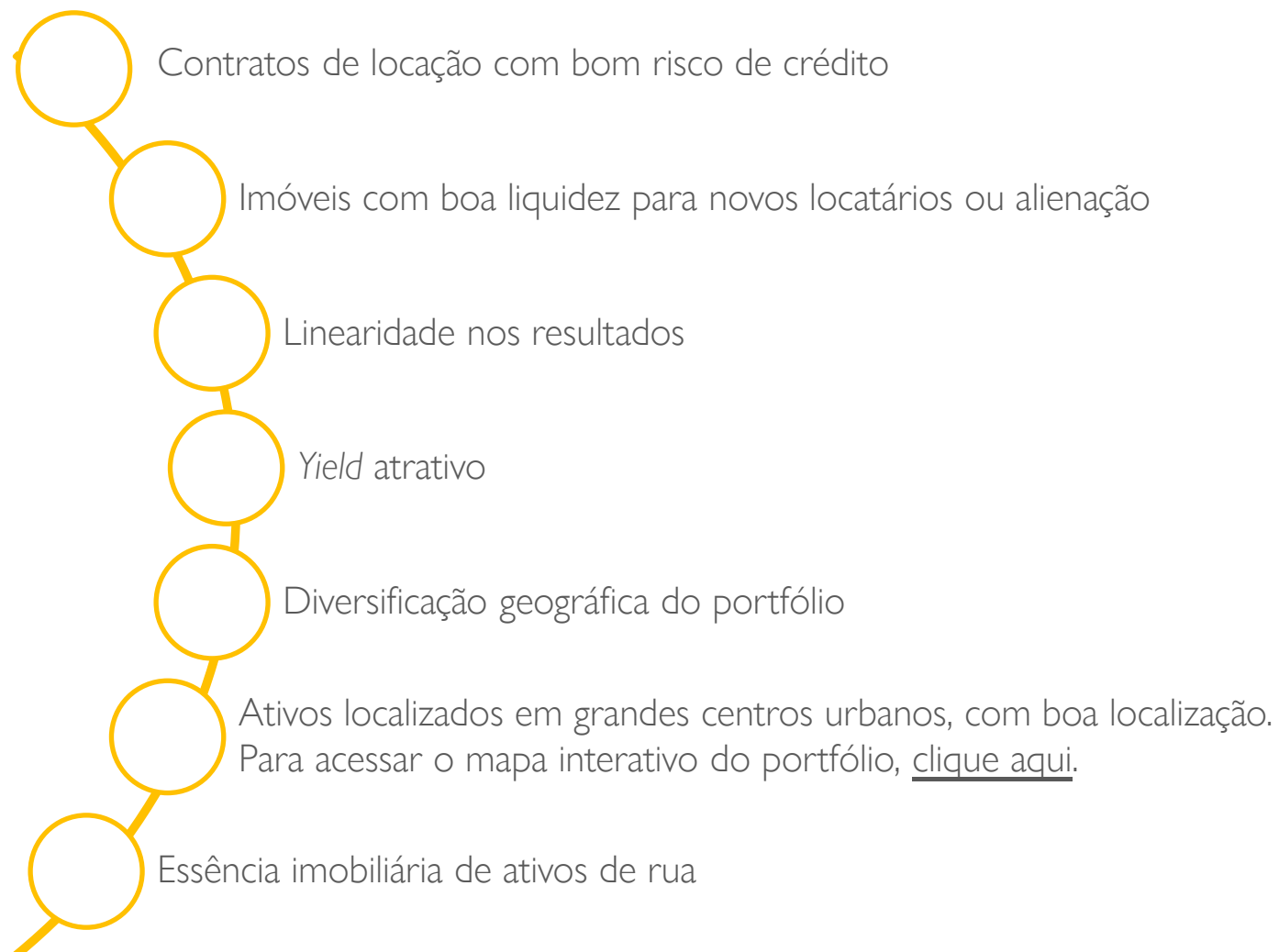


Presença nas cidades (% do PL)

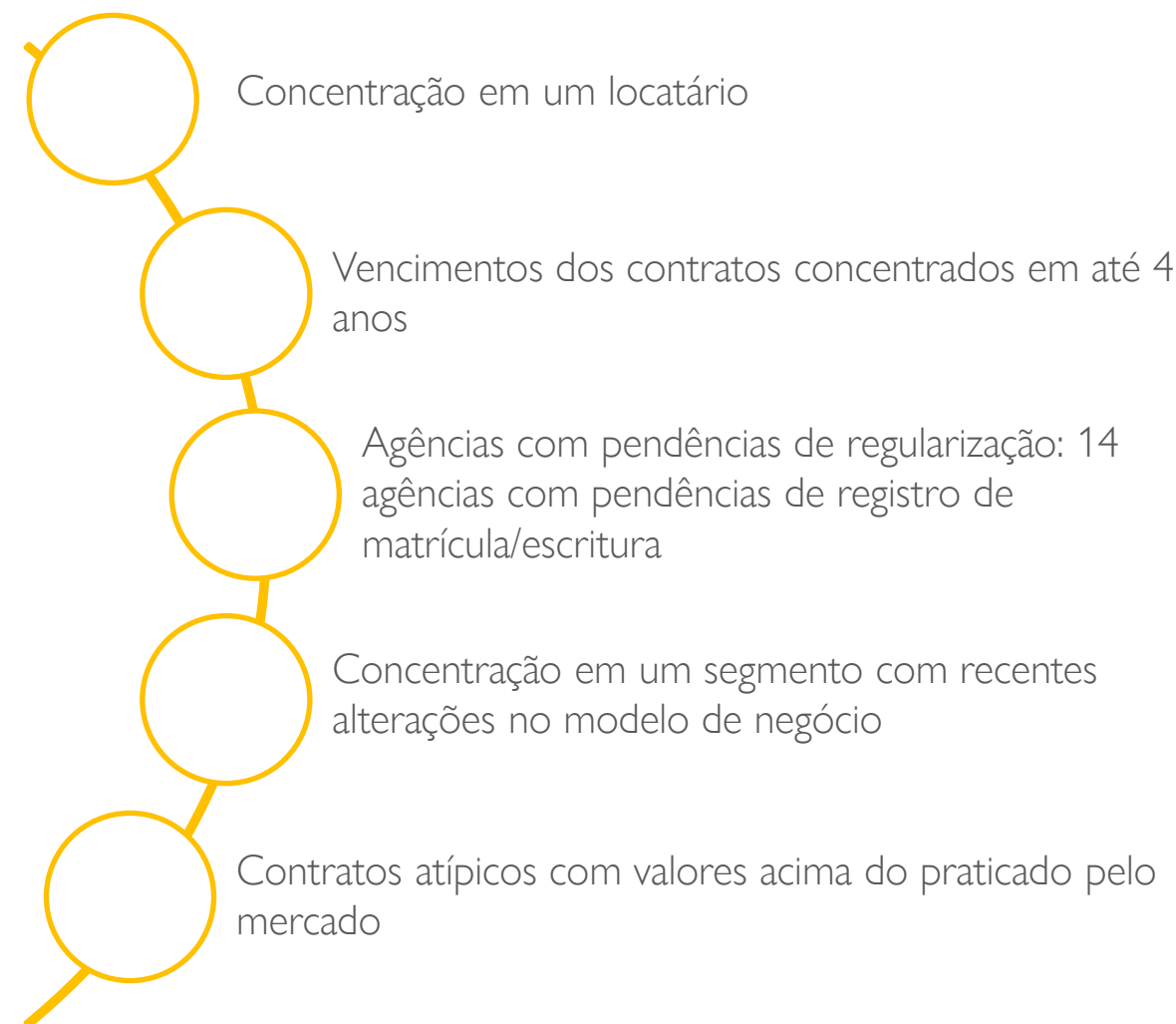


¹Os contratos de duas agências foram alongados em mais 7 anos, contados a partir do vencimento do contrato atípico em 2022. Assim, o término de ambos os contratos é dezembro/2029 e, a partir de jan/2023, o contrato passa a ser típico.

» SAAG – pontos positivos



» SAAG – fatores de risco

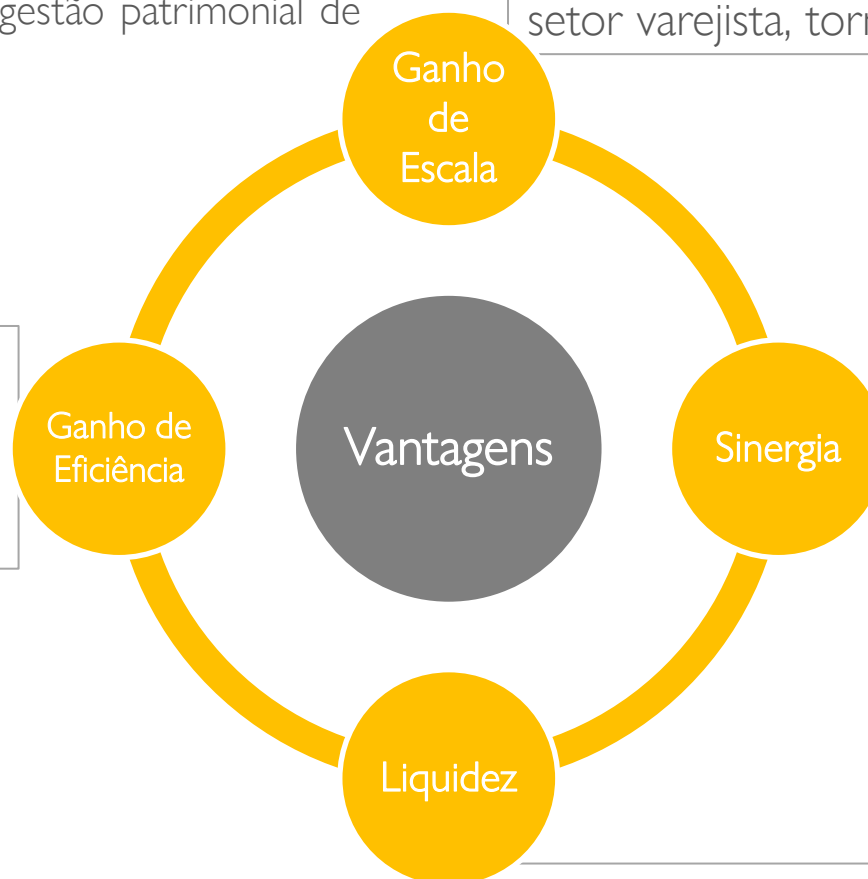


POR QUE A INCORPORAÇÃO É POSITIVA PARA O FUNDO?

A administradora acredita que a incorporação dos fundos e consolidação em uma mesma estrutura de portfólio é a melhor forma de se atingir o objetivo do Fundo de forma otimizada: aquisição e gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial.

A presença do fundo consolidado como proprietário de diversos imóveis em importantes eixos promove um referencial no mercado imobiliário e permite poder de barganha e uma dominância substancial e estratégica no setor varejista, tornando-se referência no setor.

O fundo consolidado terá processos otimizados, reduzindo substancialmente os custos, com ganho de escala e eficiência.



A características dos ativos que compõe a carteira de ambos os fundos é semelhante, gerando grande sinergia com a incorporação. O alinhamento de estratégia permite otimizar os processos decisórios e diligentes, ganhando agilidade e melhor captura de oportunidades de negócios.

A consolidação de patrimônio do Fundo permitirá um aumento robusto na liquidez da cota no mercado secundário

POR QUE A INCORPORAÇÃO É POSITIVA PARA O FUNDO?

- » Absorção de imóveis com boa localização e ampliação da presença em grandes centros urbanos: o SAAG detém ativos com características muito parecidas aos do RBVA, localizados em regiões de grande movimentação. Este portfólio somado dá capilaridade ao Fundo e favorece a atração de bons locatários com operações de varejo. Com a incorporação, o novo Fundo passaria a ter 83 imóveis, presentes em 8 estados e 28 cidades. Para acessar o portfólio consolidado, [clique aqui](#).
- » Com a entrada de novos ativos, o Fundo dobrará seu patrimônio líquido, o que o amplia seu poder de barganha na negociação de novos ativos no setor de varejo, capturando melhores condições de negócio.
- » O SAAG possui inúmeros ativos considerados *core* para o varejo tanto em qualidade quanto em localização. Estes ativos estão localizados em ruas de grande fluxo, com a essência do varejo de rua.
- » Ao incorporar o SAAG, o RBVA obtém os imóveis a um valor justo conforme laudo de avaliação, que presume capturar variações de cenário no fluxo de caixa futuro dos imóveis.
- » Ampliação da diversificação de contrato e locatário, o que mitiga riscos relacionados a estes fatores e diminui a dependência em alguns locatários.
- » No curto prazo, bom risco de crédito do locatário, tendo em vista que o Banco Santander é um dos maiores bancos do país, e receitas consistentes atreladas a contratos atípicos.
- » Com a ampliação do patrimônio, otimização da gestão, ganho de escala e as diversificações citadas, o Fundo traz mais segurança aos cotistas no longo prazo.

POR QUE A INCORPORAÇÃO É POSITIVA PARA O FUNDO?
Um portfólio de ativos estratégicos para o varejo

São Paulo/SP

RBVA

Avenida Paulista, 1.227
ABL: 2.550 m²



São Paulo/SP

SAAG

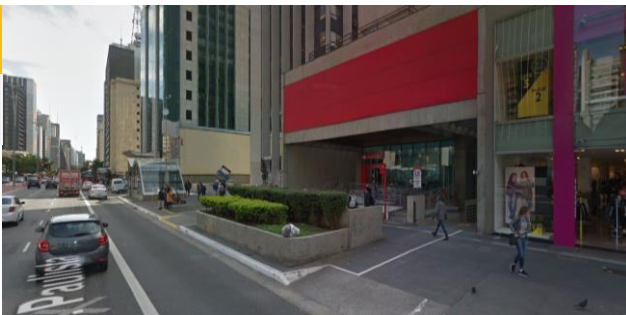
Avenida Paulista, 447
ABL: 1.010 m²



São Paulo/SP

SAAG

Avenida Paulista, 436
ABL: 2.857 m²



São Paulo/SP

SAAG

Avenida Paulista, 726
ABL: 693 m²



CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

POR QUE A INCORPORAÇÃO É POSITIVA PARA O FUNDO?

Um portfólio de ativos estratégicos para o varejo

São Paulo/SP

RBVA

Rua Haddock Lobo, 1.573
ABL: 1.365 m²



Rio de Janeiro/RJ

RBVA

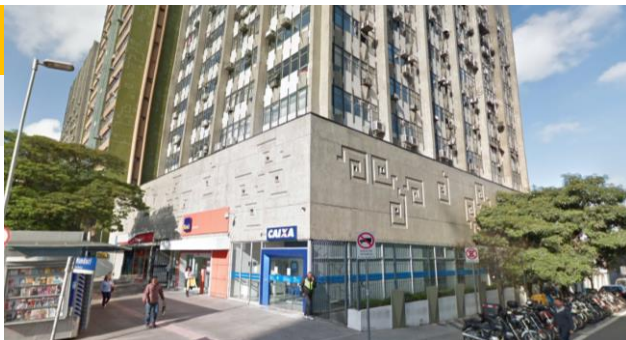
Av. Afrânio de Melo Franco, 131
ABL: 917m²



São Paulo/SP

RBVA

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.644
ABL: 323 m²



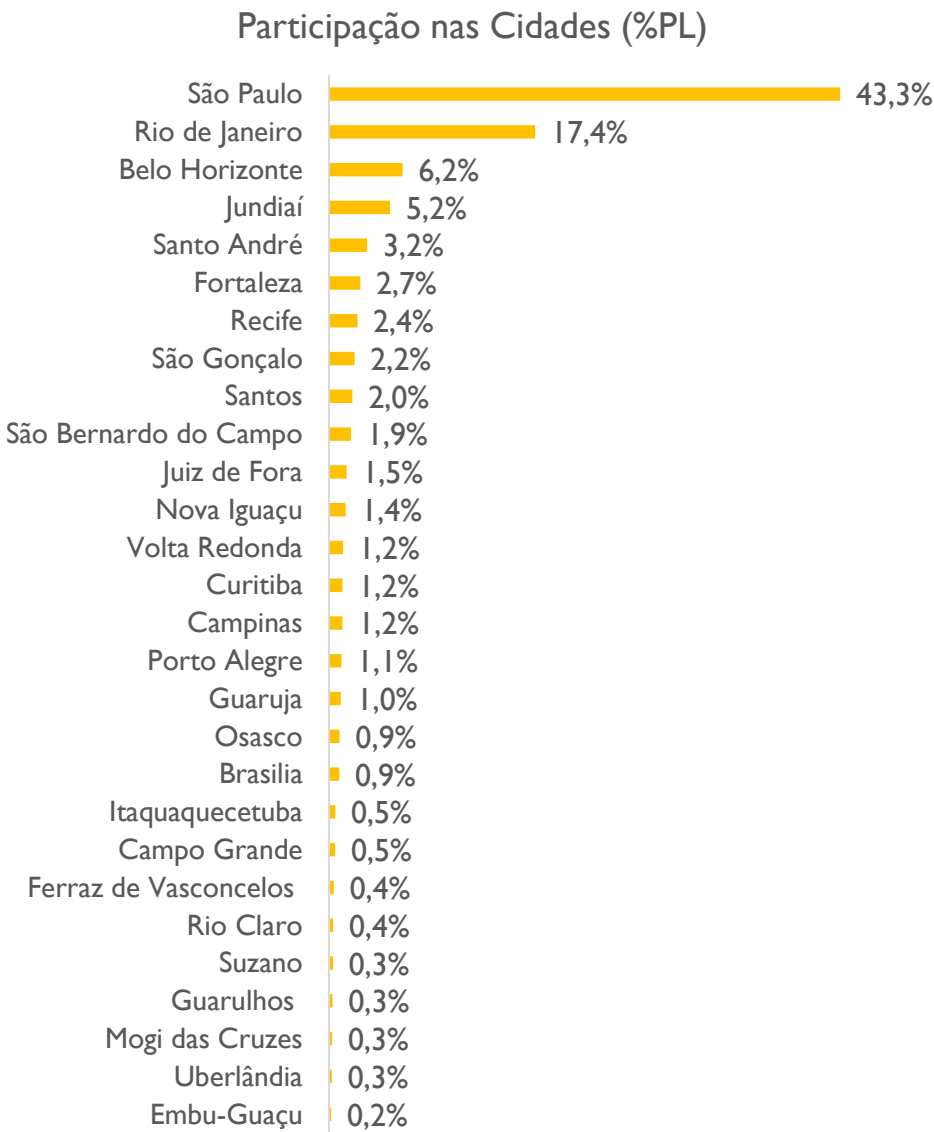
São Paulo/SP

RBVA

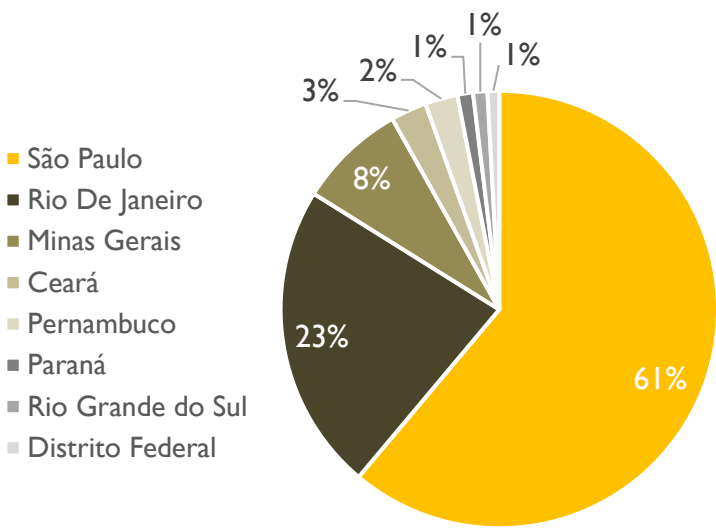
Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, 872
ABL: 3.793 m²



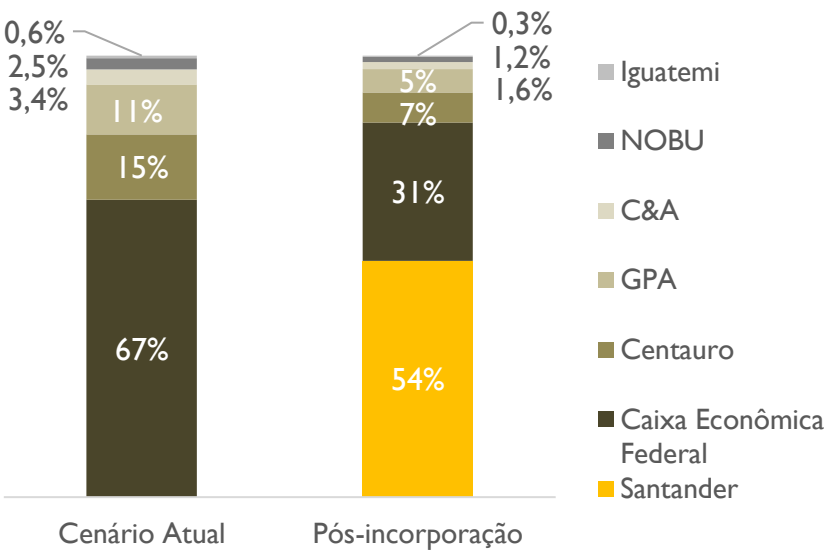
PORTFÓLIO PÓS-INCORPORAÇÃO



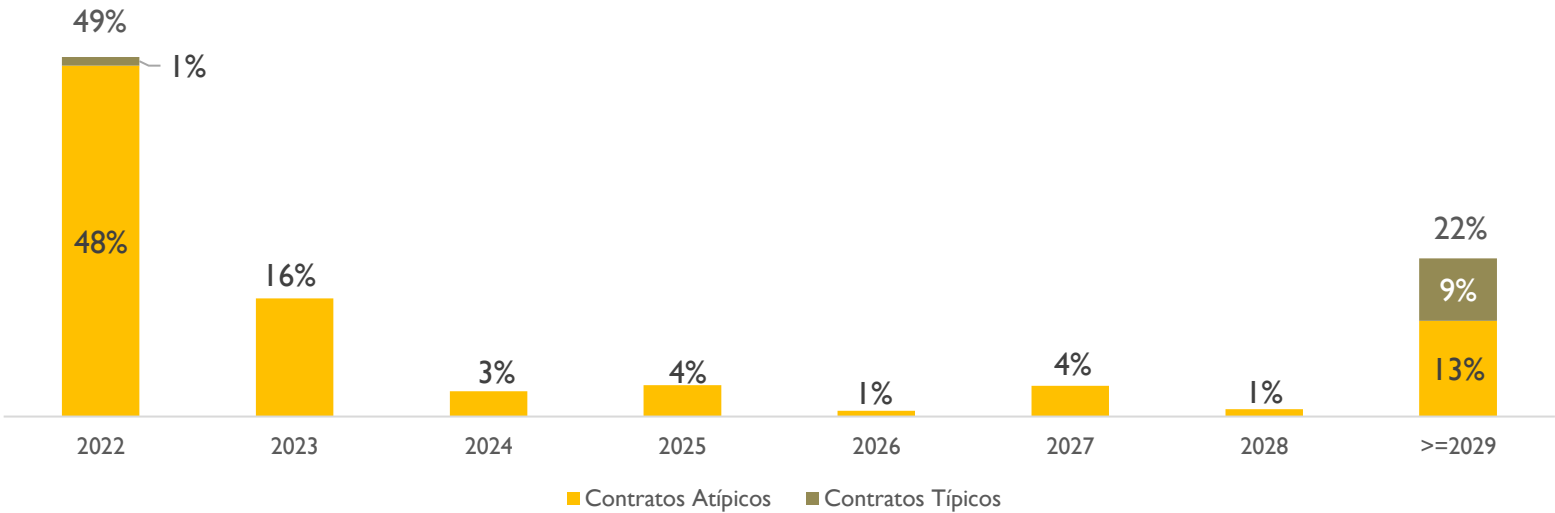
Presença por Estado (em % do PL)



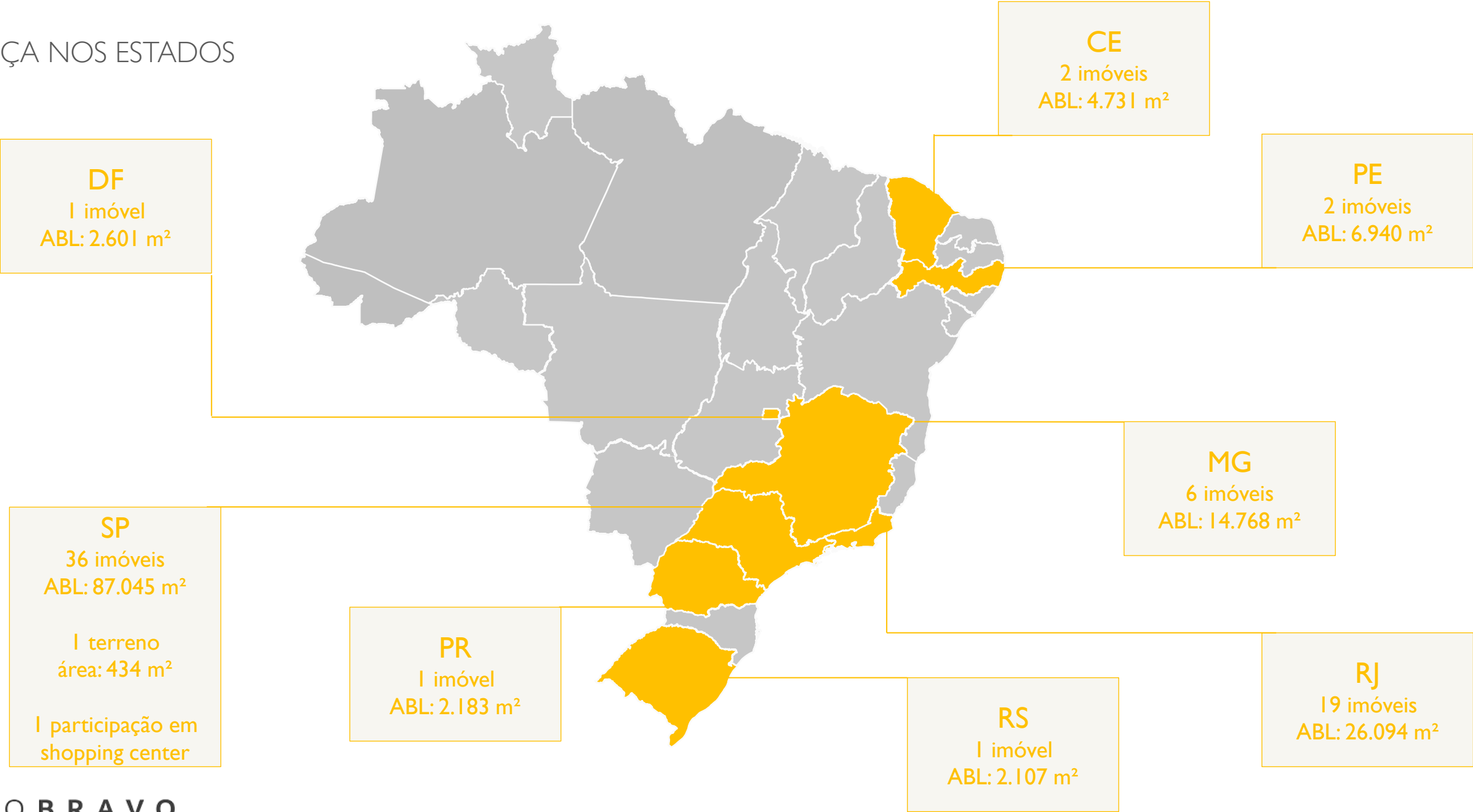
Receita contratada por locatário



Cronograma de Vencimento Incorporação (% da receita contratada)

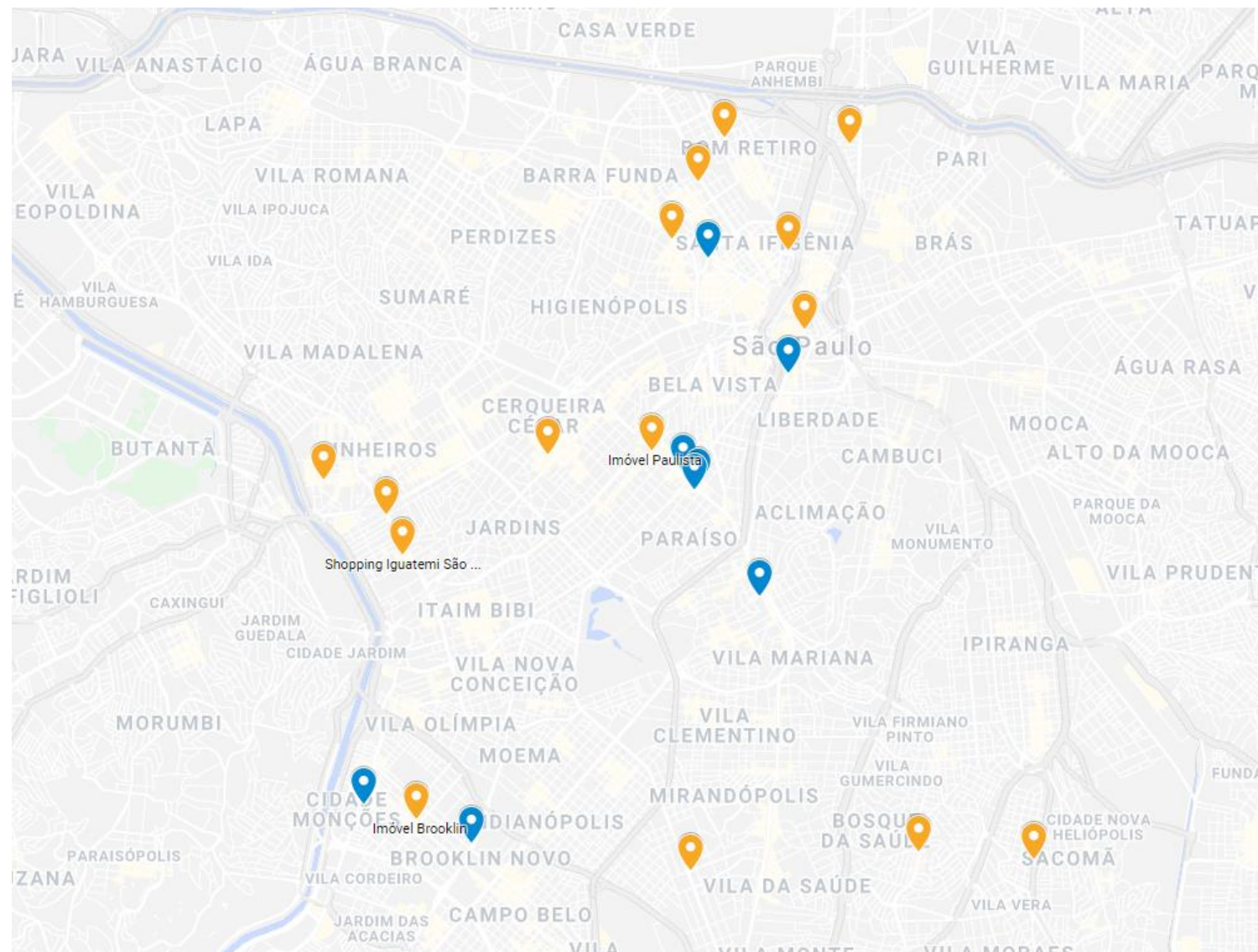


PRESENÇA NOS ESTADOS



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS ATIVOS PÓS-INCORPORAÇÃO – PRINCIPAIS EIXOS

» São Paulo/SP



Ativos RBVA
Ativos SAAG

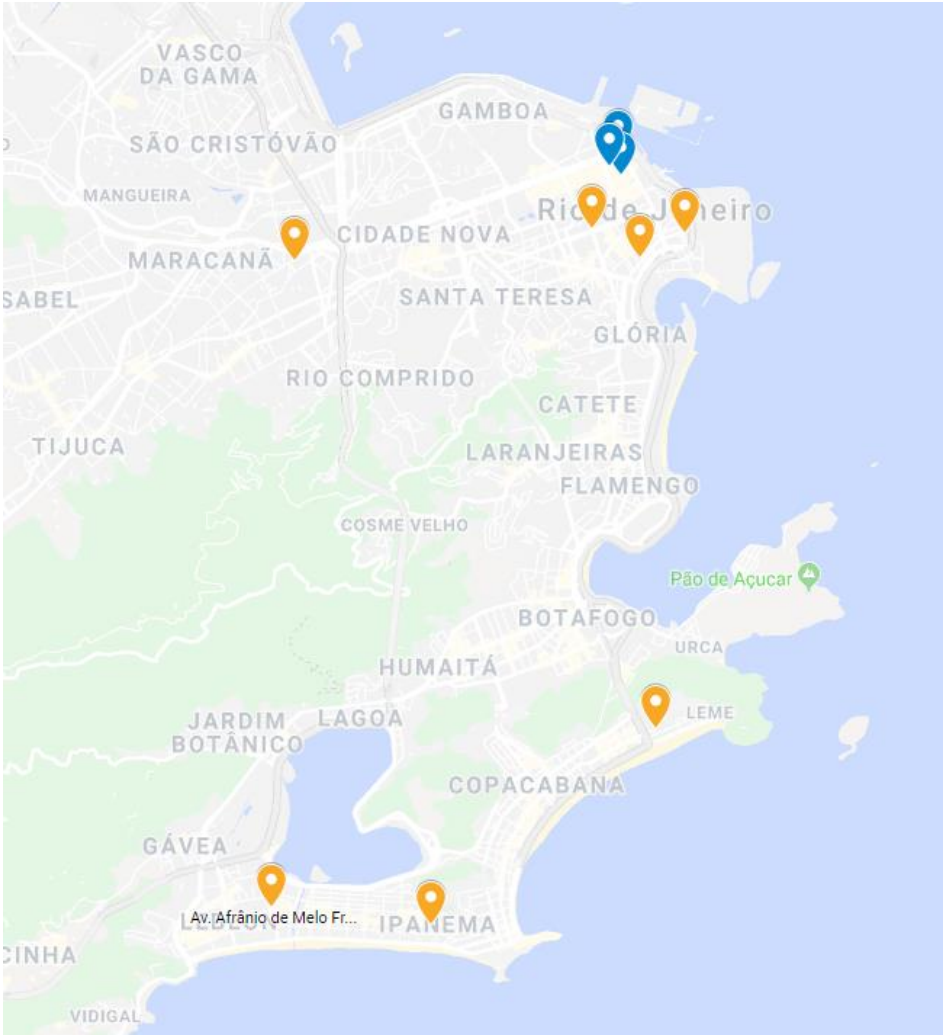
CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

» São Paulo/SP



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS ATIVOS PÓS-INCORPORAÇÃO – PRINCIPAIS EIXOS

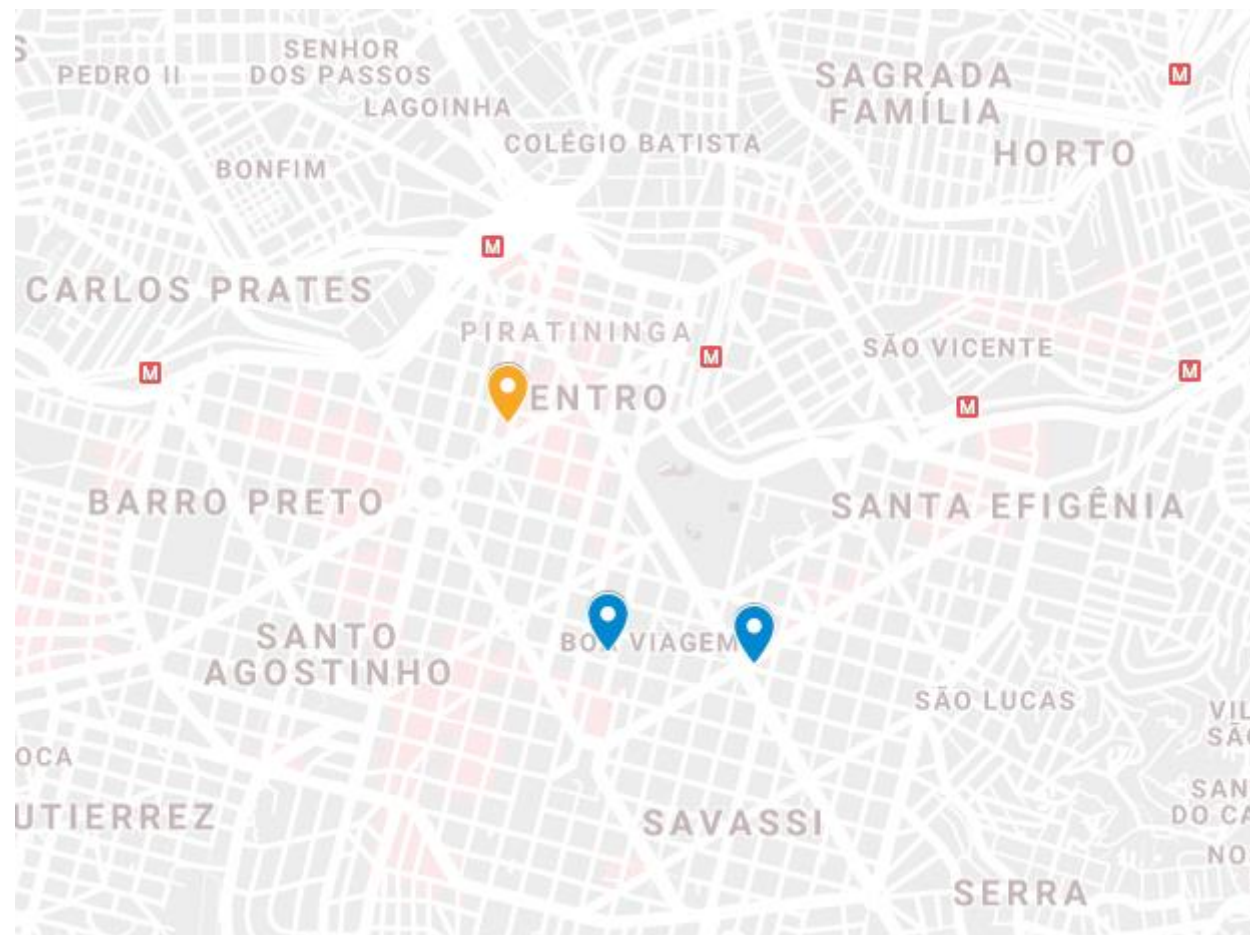
» Rio de Janeiro/RJ



 Ativos RBVA
 Ativos SAAG

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS ATIVOS PÓS-INCORPORAÇÃO – PRINCIPAIS EIXOS

» Belo Horizonte/MG



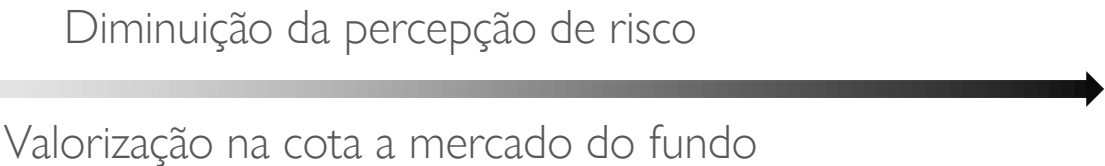
 Ativos RBVA
 Ativos SAAG

ESTRATÉGIA DO FUNDO PÓS-FUSÃO

- » Aquisições seguirão a estratégia fundamentada nos pilares (i) *Cap rate* de aquisição atrativo; (ii) Localização dos Imóveis; (iii) Classificação do Locatário; (iv) Liquidez do imóvel (em caso de necessidade de nova locação) e (v) Principais termos do contrato de locação que tragam segurança para o Fundo.
- » A gestão perseguirá retornos positivos para o Fundo na reciclagem de portfólio *non core* (imóveis com pouca liquidez e localização que dificulte a locação para inquilinos com bom risco de crédito).
- » Pulverização do Fundo em locatários de varejo, ampliação de sua exposição a diversos setores da economia.
- » Fundo referência em varejo, com forte presença imobiliária, o que significa estar presente em grande parte das operações imobiliárias realizadas nas regiões em que atua ou que pode atuar.

PERFIL DE RISCO PÓS-INCORPORAÇÃO

Com a incorporação, o fundo adquirirá um novo perfil de risco, posicionado no setor de varejo de rua, hoje pouco explorado pelo mercado, com importante diversificação de locatários, de contratos, de localização e setor de atuação dentro do varejo. Além disso, a gestão ativa buscará reciclar seu portfólio a fim de manter o melhor mix de ativos, para que o Fundo possa ter a resiliência necessária para o longo prazo.



Dividend Yield 8,00%

FUNDOS DE AGÊNCIAS¹

Concentração de locatários
Concentração de setor de atuação

Dividend Yield 6,67%

**FUNDOS IMOBILIÁRIOS
VAREJO²**

Diversificação de locatários
Diversificação de localização

Dividend Yield 5,63%

**FUNDOS IMOBILIÁRIOS
SHOPPINGS³**

Pulverização de locatários
Pulverização de contratos

¹Fundos Considerados para média do dividend yield , ponderados pelos seus respectivos pesos no IFIX: BBPO11, SAAG11, BBRC11, MBRF11. Data base: 03/03/2020

²Fundos Considerados para média do dividend yield, ponderados pelos seus respectivos pesos no IFIX: CSHG Renda Urbana, Rio Bravo Renda Varejo e Maxi Retail. Data base: 03/03/2020

³Fundos Considerados para média do dividend yield, ponderados pelos seus respectivos pesos no IFIX: VISC11, HGBS11, PQDP11, SHPH11, FIGS11, JRDM11, RBGS11, ABCP11, MALL11, HMOC11, XPML11 E FVPQ11. Data Base 03/03/2020

ESTIMATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS PÓS-INCORPORAÇÃO

A equipe de gestão estimou os resultados ordinários para o RBVA, o SAAG e o fundo consolidado. O resultado ordinário é proveniente das receitas recorrentes para os próximos 8 semestres, desconsideradas eventuais aquisições ou alienações de imóveis e receitas/despesas não recorrentes. O resultado do SAAG já está na proporção patrimonial conforme fator de troca apresentado nas próximas páginas.

Importante ressaltar que a distribuição projetada e linearizada em R\$ 0,90/cota até o final de 2020 é composta por resultados ordinários e extraordinários, conforme vem sendo comentado pelo gestor nos relatórios gerenciais e conforme projeção disponível no material divulgado em 15 de agosto de 2019, página 21. Para acessar o material, [clique aqui](#).

Com a incorporação, o carregamento da receita trazido pelo SAAG é relevante para a composição do resultado ordinário do RBVA pós-incorporação, tendo em vista a rentabilidade dos imóveis, adquiridos a *cap rates* elevados. Essa combinação permite ao Fundo manter por mais 4 semestres a linearização no patamar de R\$ 0,90/cota. Para gerar o resultado extraordinário que compõe esse resultado projetado, algumas ações devem ser tomadas pelo gestor, como alienação de cotas de FIIs com ganho de capital e reciclagem de portfólio.

Resultado ordinário médio por cota¹



¹Para esta estimativa de fluxo de caixa e geração de resultado, a Rio Bravo considerou algumas premissas macroeconômicas e valores de locação praticados pelo mercado. Não foram considerados períodos de carência e vacância pós-vencimento dos contratos.

O PRESENTE ESTUDO NÃO CARACTERIZA PROMESSA DE RETORNO FUTURO POR PARTE DA RIO BRAVO

CUSTOS DA INCORPORAÇÃO

- » ITBI – Ao se incorporar o patrimônio do SAAG ao patrimônio do RBVA, há a possibilidade de incidência do imposto sobre transação de bens e imóveis (ITBI) no âmbito municipal. O ITBI é um imposto inerente a qualquer operação imobiliária e alguns municípios têm precedentes diferentes sobre a sua aplicabilidade em casos específicos. O estudo elaborado pela Rio Bravo apontou um custo de aproximadamente R\$ 17 milhões, a serem provisionados pelo fundo pós-incorporação. No estudo realizado pela Rio Bravo, o ITBI calculado foi determinante para a decisão de qual fundo seria o incorporador.
- » Assessoria jurídica – a análise e acompanhamento jurídico demandam o trabalho especializado de advogados. Custos a serem pagos pelos fundos.
- » B3 – Custos para operacionalização da incorporação de aproximadamente R\$ 35 mil. Custos a serem pagos pelo fundo pós-incorporação.
- » Não haverá cobrança por parte da Rio Bravo pelo estudo, coordenação, estruturação e implementação da proposta apresentada.

COMO SERÁ REALIZADA A INCORPORAÇÃO

RELAÇÃO DE TROCA É A RELAÇÃO DA COTA PATRIMONIAL ENTRE OS FUNDOS EM 31/12/2019

FUNDO	COTA PATRIMONIAL ¹	RELAÇÃO DE TROCA
SAAG	A) R\$ 111,42	C = A/B 0,88299943
RBVA	B) R\$ 126,18	

O patrimônio do RBVA será aumentado através da absorção da totalidade do patrimônio do SAAG, com a emissão de novas cotas. As novas cotas do RBVA serão destinadas aos antigos cotistas do SAAG, na proporção detida por cada cotista. Para que se faça jus as proporções patrimoniais, calculou-se a cota patrimonial de cada fundo, com data base de 31 de dezembro de 2019 e obteve-se a proporção de direito de cota do RBVA para detentores de cotas do SAAG. Ou seja, **cada uma cota do SAAG será convertida em 0,88299943 cota do RBVA**, sendo que a posição de cotas do RBVA deverá corresponder a um número inteiro.

Pode haver frações de cotas resultantes da Relação de Troca, que serão agregadas a fim de formar números inteiros de cotas e ofertadas à venda por meio de leilão a ser realizado na B3. Aprovada a Incorporação, o grupamento de frações será aplicável apenas ao SAAG. A data para leilão das frações será informada em momento oportuno, sendo certo que ocorrerá após a efetivação da incorporação. O valor líquido residual proveniente do leilão será creditados nas contas correntes dos detentores de tais frações.

COMO SERÁ REALIZADA A INCORPORAÇÃO

Exemplo 1: Investidor RBVA

Investidor que possui
15 cotas do RBVA



Não há mudança na posição do
cotista, uma vez que o Fundo será o
incorporador



Investidor possuirá 15 cotas
do RBVA pós-incorporação

Exemplo 2: Investidor SAAG

Investidor que possui
15 cotas do SAAG



Será aplicada a proporção patrimonial de
direito de cada cotista do SAAG:
0,882999427



O investidor teria 13,24 cotas
do RBVA pós-incorporação



O investidor possuirá
13 cotas do RBVA +
valor residual
proveniente do leilão



O valor referente aos 0,24 restantes entrará
em leilão na B3 e o valor de alienação destas
cotas será depositado na conta do investidor



Como é necessário um número
inteiro, o investidor terá 13 cotas

COMO SERÁ REALIZADA A INCORPORAÇÃO



Quantidade de cotas do fundo pós-incorporação

10.693.931 cotas

Para a totalidade das cotas do novo fundo, serão somadas as cotas do RBVA e as cotas do SAAG proporcionais ao patrimônio do RBVA

Cotas do novo fundo somam as cotas do RBVA às cotas proporcionais do SAAG

Patrimônio líquido aproximado¹

R\$ 1.349.406.737,15

O patrimônio total do novo fundo será a soma do patrimônio de ambos os fundos

Patrimônio total do novo fundo

CONSULTA FORMALIZADA REALIZADA COM OS COTISTAS DO SAAG

Simultaneamente, foi proposto pela Rio Bravo aos cotistas do SAAG a Consulta Formalizada para deliberar, dentre outros temas, sobre a incorporação do SAAG pelo RBVA. A apresentação de apoio pode ser consultada [aqui](#).

Para que a incorporação seja realizada, é preciso que os cotistas do SAAG e os cotistas do RBVA aprovem com quórum qualificado a matéria sobre incorporação nas respectivas consultas formalizadas dos fundos.

AGENDA

1. RESUMO DA PROPOSTA
2. HISTÓRICO DO FUNDO
3. FOTOGRAFIA ATUAL DO FUNDO
4. CONSULTA FORMALIZADA - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
5. CONSULTA FORMALIZADA - CAPITAL AUTORIZADO
6. CONSULTA FORMALIZADA - PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO
7. CRONOGRAMA

CRONOGRAMA PREVISTO

ETAPA	DATA
Divulgação da consulta formalizada	23/01/2020
1ª reunião presencial para esclarecimentos Horário: 10h30 Local: Sede da Rio Bravo Av. Chedid Jafet, 222, 3º andar, Bloco B – São Paulo/SP	05/02/2020
2ª reunião presencial para esclarecimentos Horário: 14h30 Local: Sede da Rio Bravo Av. Chedid Jafet, 222, 3º andar, Bloco B – São Paulo/SP	04/03/2020
3ª reunião presencial para esclarecimentos Horário: 10h Local: Sede da Rio Bravo Av. Chedid Jafet, 222, 3º andar, Bloco B – São Paulo/SP	07/03/2020
Webcast on-line Horário: 10h Link: webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=4a245228-92d8-4d91-8224-1786954dc383	19/03/2020
Último dia para recebimento do voto	10/04/2020
Divulgação do resultado da Consulta Formalizada	14/04/2020
Último dia de negociação do Santander Agências na B3	20/04/2020
Data de início do fundo incorporado e extinção do Santander Agências	22/04/2020

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