PROPOSTA DA ADMINISTRADORA
CONSULTA FORMALIZADA nº 01/2020

SANTANDER AGÊNCIAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

IMÓVEL LOCALIZADO NO R. MAL.. DEODORO, 460 – SÃO BERNARDO

DISCLAIMER

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 41, 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 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. SOBRE O FUNDO
3. CONSULTA FORMALIZADA - PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO
4. CONSULTA FORMALIZADA - GESTÃO ATIVA
5. CONSULTA FORMALIZADA - CAPITAL AUTORIZADO
6. CRONOGRAMA

RIOBRAVO

RESUMO DA PROPOSTA

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 da incorporação do Fundo pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII ("RBVA") e a consequente aprovação da conversão das cotas, com base no valor do Patrimônio Líquido dos dois fundos, considerando a data-base 31/12/2019;

2. aprovação da alteração da Taxa de Administração, que passará a ser de 0,651% ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo;

3. aprovação da alteração do Objeto e Política de Investimentos do Fundo descritos no Capítulo III do seu Regulamento para promover a diversificação do portfólio de Ativos Alvo, suprimindo a exclusividade de locação para o Banco Santander e autorizando a aquisição e a locação de imóveis para fins não residenciais, e a consequente alteração da denominação do Fundo para FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO II – FII;

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, independentemente de aprovação em Assembleia Geral dos Cotistas ou de alteração no Regulamento do Fundo;

5. aprovação da possibilidade de integralização de novas cotas em ativos imobiliários que atendam a Política de Investimentos do Fundo; e

6. aprimoramento redacional de determinados dispositivos, porém, sem alteração de seu conteúdo, bem como a exclusão de determinados itens.

AGENDA

1. RESUMO DA PROPOSTA
2. SOBRE O FUNDO
3. CONSULTA FORMALIZADA - PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO
4. CONSULTA FORMALIZADA - GESTÃO ATIVA
5. CONSULTA FORMALIZADA - CAPITAL AUTORIZADO
6. CRONOGRAMA

RIOBRAVO

SOBRE O FUNDO

O Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo" ou "SAAG11") é um fundo administrado pela Rio Bravo e foi constituído em 2012. Todos os ativos do SAAG foram adquiridos no formato *Sale and Leaseback* ("SLB")

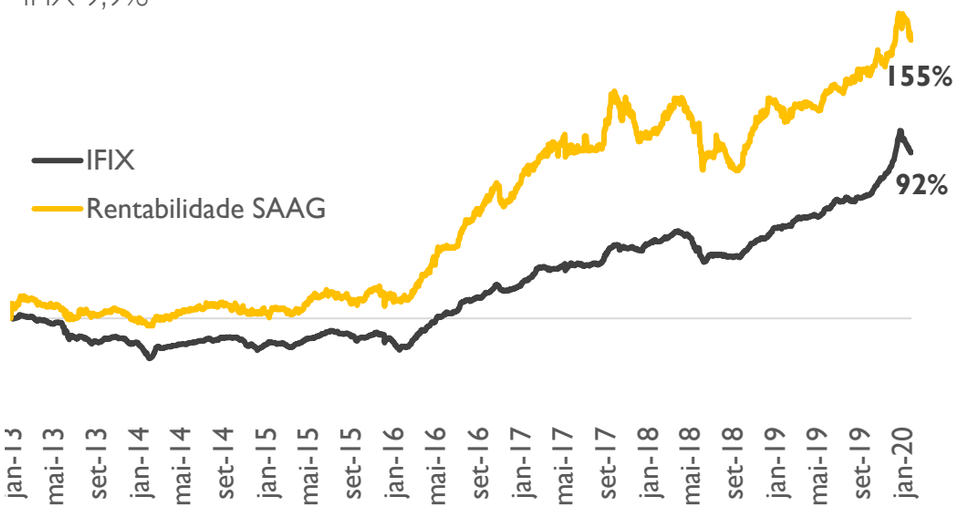
Objetivo do Fundo resumido (o objetivo completo pode ser consultado no Regulamento): realizar investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo de propriedade do Banco Santander (Brasil) S.A. para posterior locação exclusivamente ao Banco Santander (Brasil) S.A. e/ou suas sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas.

Santander Agências FII em números

- Taxa de administração: 0,25% sobre o PL do fundo após a data da 2ª emissão (sendo reajustado anualmente pelo IGP-M/FGV)
- ABL: 68.208 m^2
- Ocupação: 100%
- Patrimônio Líquido em dezembro/19: R$ 627.068.386,61
- Dividend Yield[1] atual: 8,31% a.a.
- *Market cap*[2]*:* R$ 756,0 milhões
- Patrimônio do Fundo: 28 imóveis diversificados entre 7 estados: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Paraná, Rio Grande do Sul, Pernambuco e Ceará

Rentabilidade FII Santander Agências VS IFIX

Taxas Anualizadas
SAAG 14,5%
IFIX 9,9%



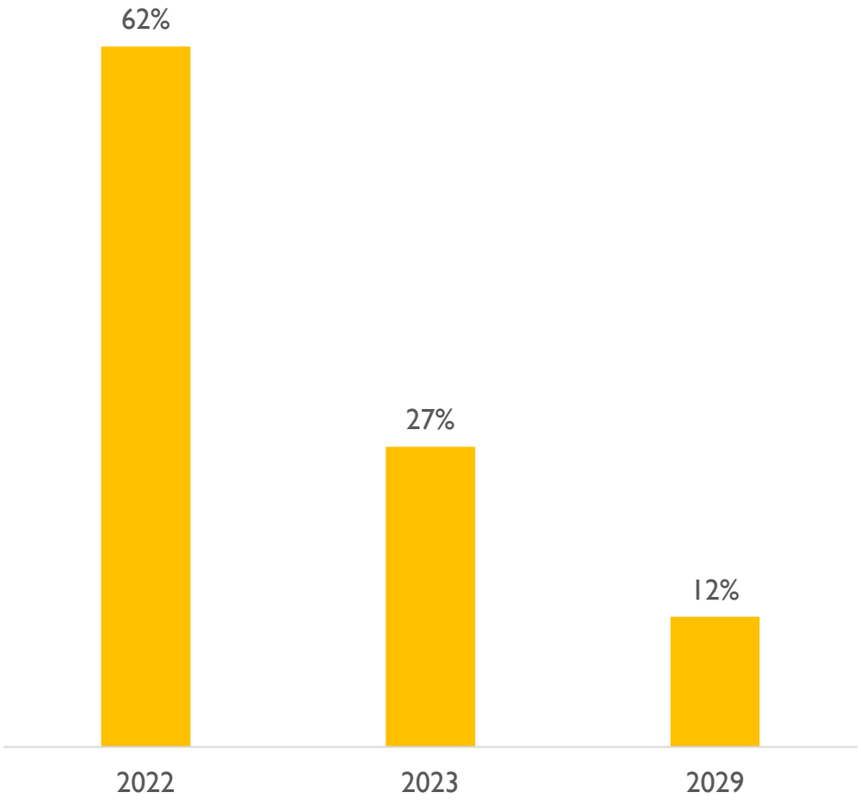
[1]Consideração o valor da cota do dia 04/02/20 e o dividendo pago no mês de dezembro de 2019

RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA

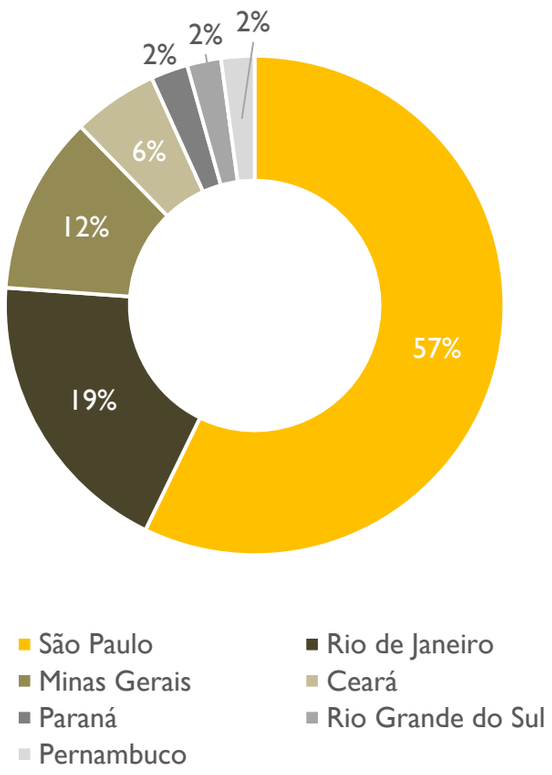
SOBRE O FUNDO

» SAAG – portfólio e composição dos ativos

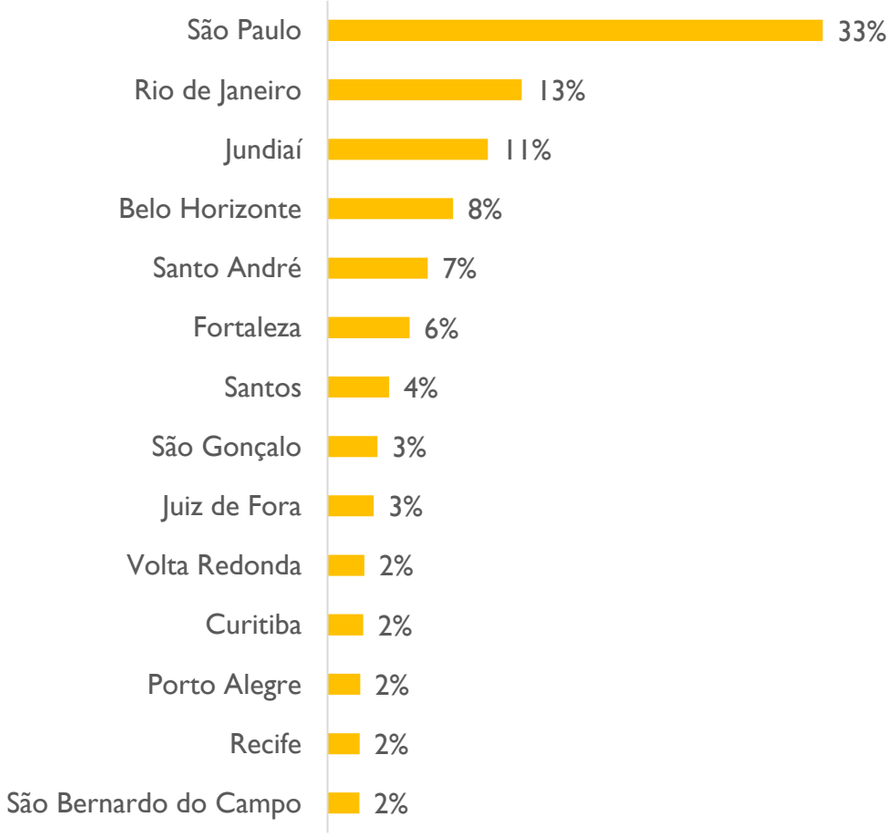
Vencimento dos Contratos[1] (% do PL)



Presença nos Estados (% do PL)



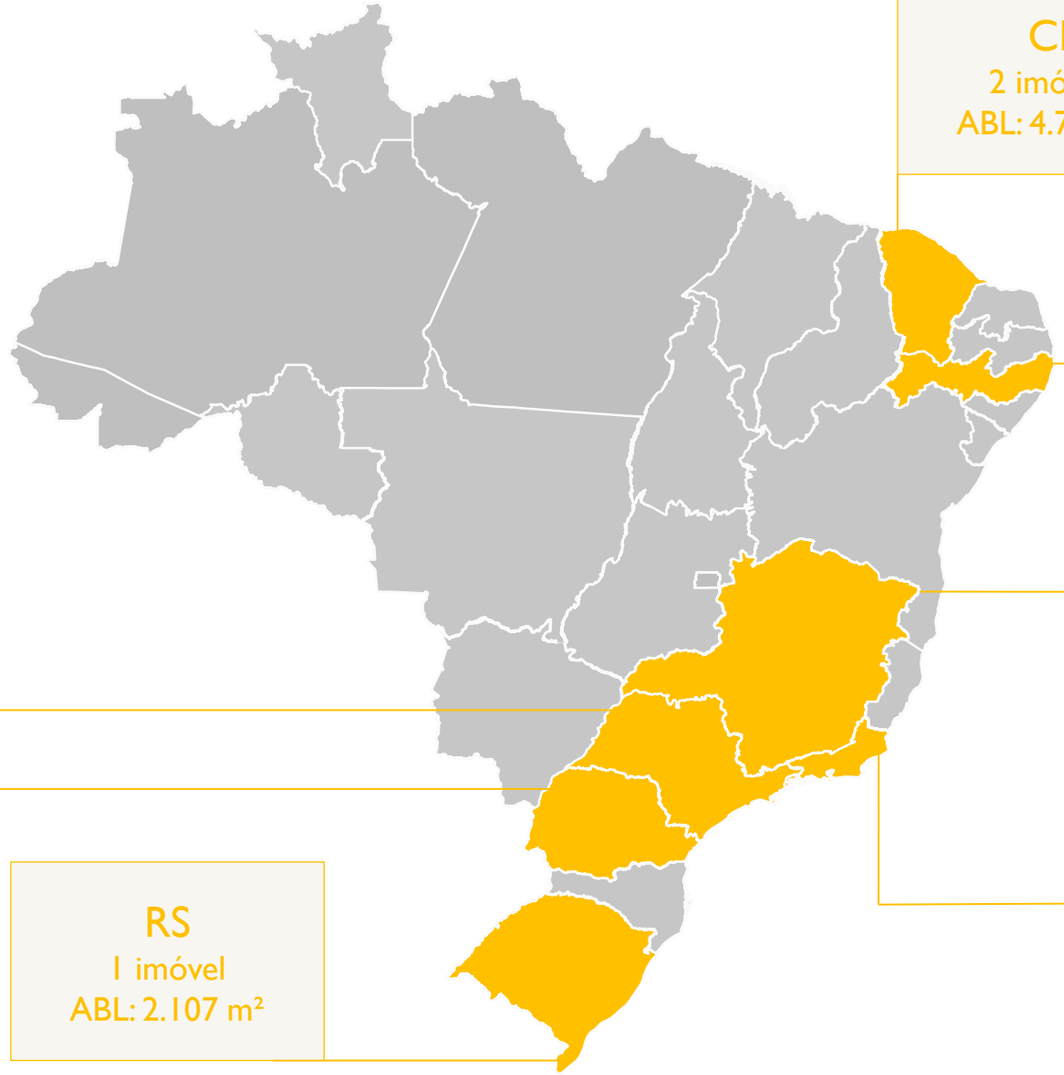
Presença nas cidades (% do PL)



[1]Os 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.

SOBRE O FUNDO

» Presença nos estados



CE
2 imóveis
ABL: 4.731 m²

PE
1 imóvel
ABL: 2.357 m²

SP
13 imóveis
ABL: 36.336 m²

MG
3 imóveis
ABL: 9.257 m²

PR
1 imóvel
ABL: 2.183 m²

RS
1 imóvel
ABL: 2.107 m²

RJ
7 imóveis
ABL: 11.238 m²

AGENDA

1. RESUMO DA PROPOSTA
2. SOBRE O FUNDO
3. CONSULTA FORMALIZADA - PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO
4. CONSULTA FORMALIZADA - GESTÃO ATIVA
5. CONSULTA FORMALIZADA - CAPITAL AUTORIZADO
6. CRONOGRAMA

RIOBRAVO

CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

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	83	+ R$ 1,6 bilhão	8 estados
ABL TOTAL	IMÓVEIS	VALOR DE MERCADO[1]	PRESENÇA NO BRASIL

PLAYER DOMINANTE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

PRESENÇA EM PONTOS ESTRATÉGICOS

DIVERSIFICAÇÃO

LONGO PRAZO

LIQUIDEZ

[1]Valor de mercado calculado na data base de 04/02/2020

CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

BREVE HISTÓRICO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO

O 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.

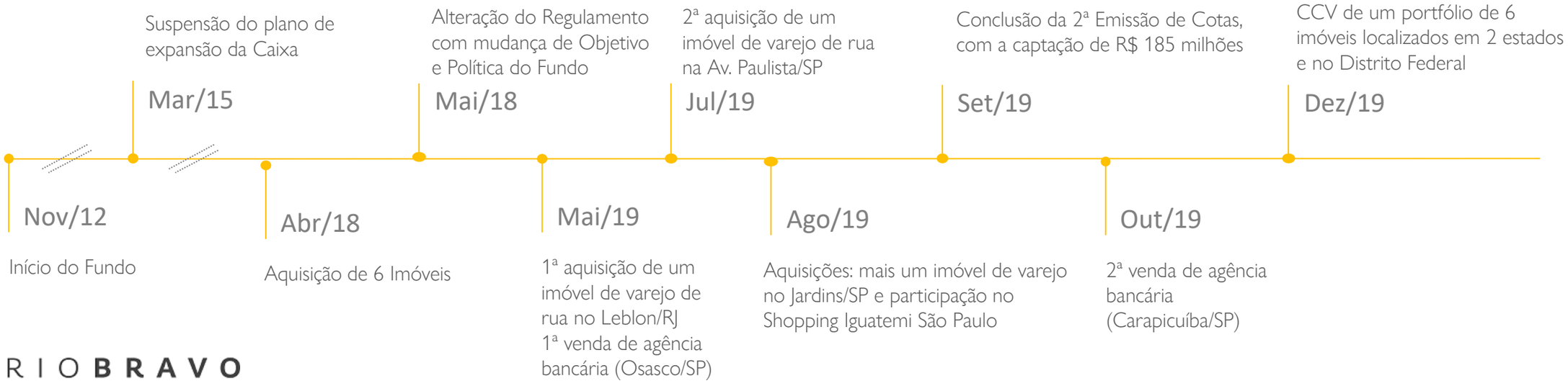
Assim sendo, e após diversos estudos, a Rio Bravo propôs aos cotistas a alteração da Política de Investimentos do Fundo, passando a abranger operações diversas de varejo de rua, pela sinergia com os atuais imóveis locados para Caixa, mas, ao mesmo tempo, diluindo a concentração de locatário do Fundo 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.

CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

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.



CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

» Objetivo do Fundo resumido (o objetivo completo pode 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%[1] a.a. sobre o valor de mercado

» ABL[2]: 78.259,61 m^2

» *Market cap*[3]*:* R$ 852,4 milhões

» Patrimônio do Fundo:

» Patrimônio líquido em dezembro/19: R$ 722.521.770,62

» *Dividend yield*[4]: 7,8% a.a.

» Vacância: 0,12% do PL

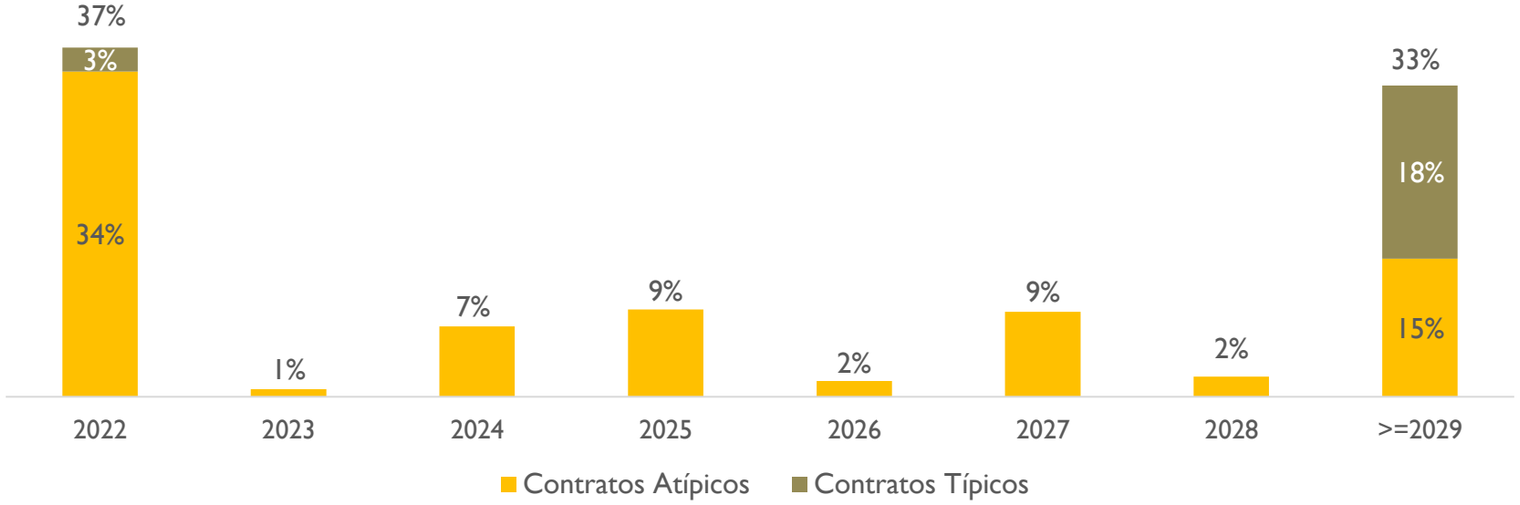
- 44 imóveis locados para a Caixa, diversificados entre São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais;
- 9 imóveis com operações nos setores de vestuário, esportivo, restaurante e alimentar, localizados nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Pernambuco e no Distrito Federal;
- Uma participação em shopping center – fração ideal de 75 das 60.000 cotas do Shopping Center Iguatemi São Paulo;
- Um terreno com área de 434 m^2 dm São Paulo.

Para acessar o mapa completo dos imóveis do Fundo, clique aqui.

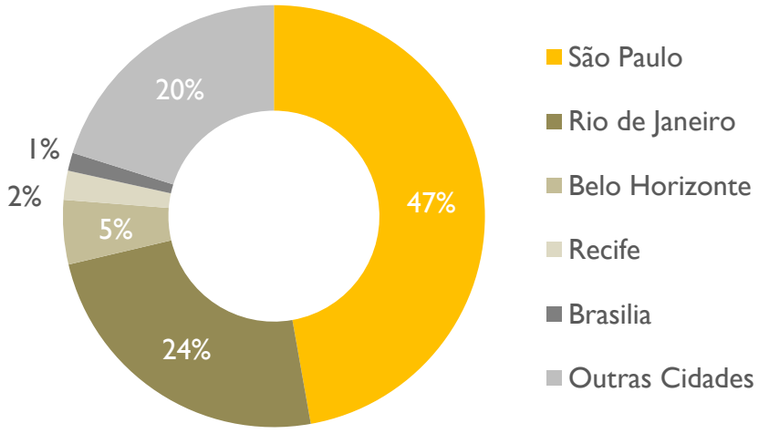
[1]Taxa de administração com proposta de alteração conforme consulta formalizada para o fundo Rio Bravo Renda Varejo para 0,651% a.a. do valor de mercado.
[2]ABL considera a área construída dos imóveis e não contempla o terreno e a participação em shopping center
[3]Valor de mercado calculado na data base de 04/02/2020.
[4]Consideração o valor da cota do dia 04/02/20 e a média de dividendos pagos em 2019.

CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

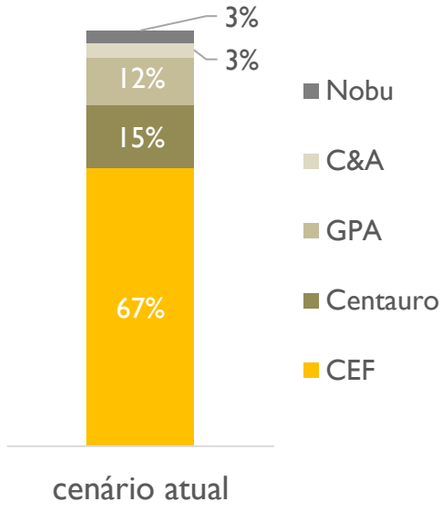
Cronograma de Vencimentos (% da receita contratada)



Diversificação geográfica (% da receita contratada)



Receita contratada por locatário



CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

» RBVA – Pontos positivos

- Diversificação de locatários e portfólio
- Diversificação de contratos e vencimentos
- Essência imobiliária de ativos de rua
- Gestão ativa seguindo estratégias de diversificação e reciclagem de portfólio
- Diversificação geográfica de abrangência nacional
- Ativos localizados em grandes centros urbanos
- Contratos de locação com bom risco de crédito

» RBVA – Fatores de Risco

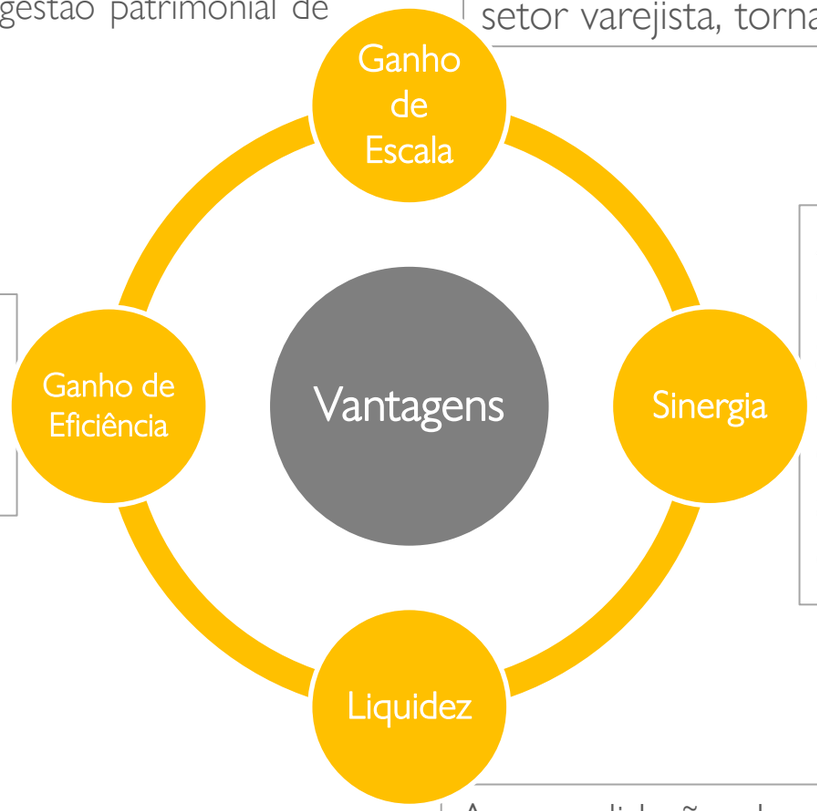
- Concentração de receita em um locatário (67% da receita proveniente da Caixa)
- Agências com pendências de registro de matrícula/escritura

CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

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

CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

POR QUE A INCORPORAÇÃO É POSITIVA PARA O FUNDO?

- Absorção de imóveis com boa localização e ampliação da presença em grandes centros urbanos: o RBVA detém ativos com características muito parecidas aos do SAAG, localizados em regiões de grande movimentação, o que favorece a atração de bons locatários com operações de varejo. Com a incorporação, o novo Fundo passará a ter 83 imóveis, presentes em 8 estados. Para acessar o portfólio consolidado, clique aqui.

- Bom risco de crédito dos locatários, tendo em vista que o RBVA possui locatários com operações consistentes como a Caixa Econômica Federal, Centauro, C&A e GPA.

- O RBVA tem operações nos setores de vestuário, esportivo, restaurante, shopping e alimentar, o que permite ao SAAG ganhar diversificação de setor de exposição e diluição de riscos de concentração.

- Com a consolidação de seu patrimônio no RBVA, o fundo consolidado 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.

- Ampliação da diversificação de contrato e locatário, o que mitiga riscos relacionados a vencimentos concentrados de contratos de locação e exposição a um mesmo locatário.

- Com a ampliação do patrimônio, otimização da gestão, ganho de escala e as diversificações citadas, o RBVA traz mais segurança aos cotistas no longo prazo.

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

Avenida Paulista, 1.227
ABL: 2.550 m^2

São Paulo/SP

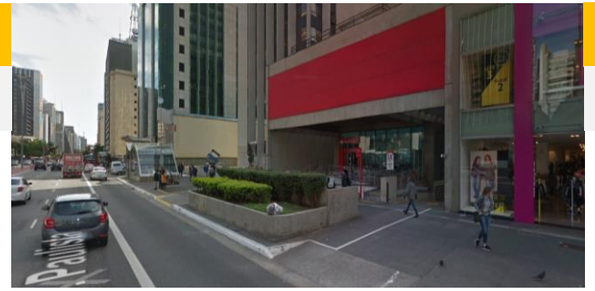
SAAG

Avenida Paulista, 447
ABL: 1.010 m^2

São Paulo/SP

SAAG

Avenida Paulista, 436
ABL: 2.857 m^2



São Paulo/SP

SAAG

Avenida Paulista, 726
ABL: 693 m^2

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 m^2

Rio de Janeiro/RJ

RBVA

Av. Afrânio de Melo Franco,131
ABL: 917m^2

São Paulo/SP

RBVA

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.644
ABL: 323 m^2

São Paulo/SP

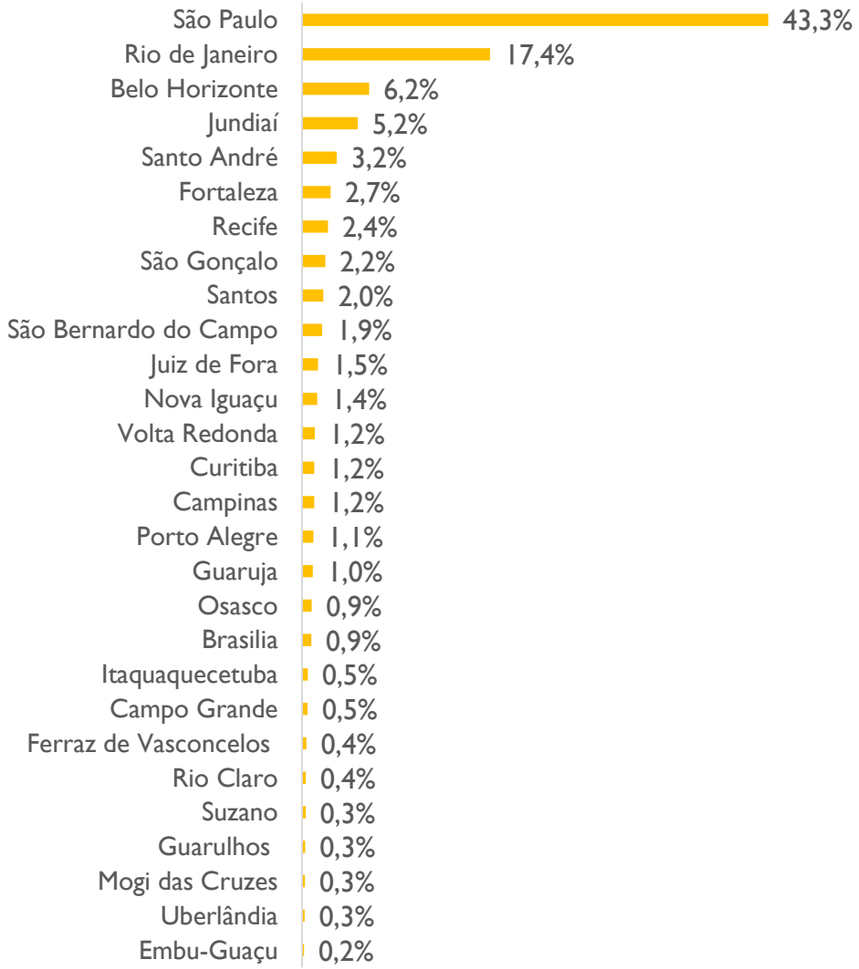
RBVA

Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, 872
ABL: 3.793 m^2

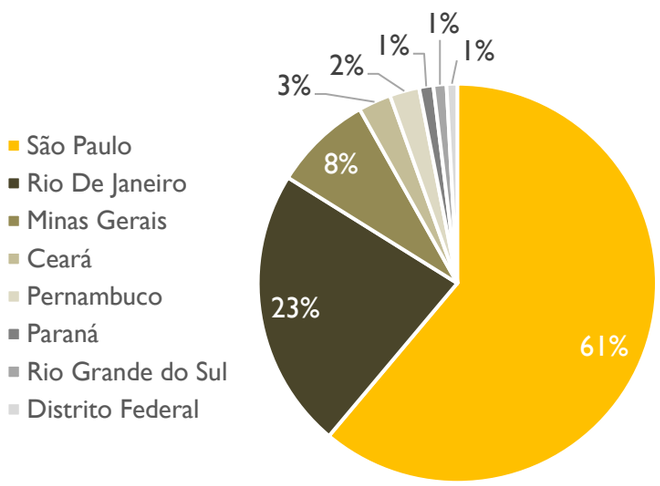
CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

PORTFÓLIO PÓS-INCORPORAÇÃO

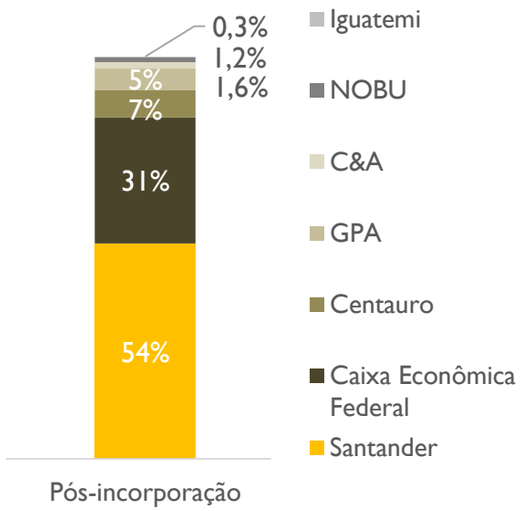
Participação nas Cidades (%PL)



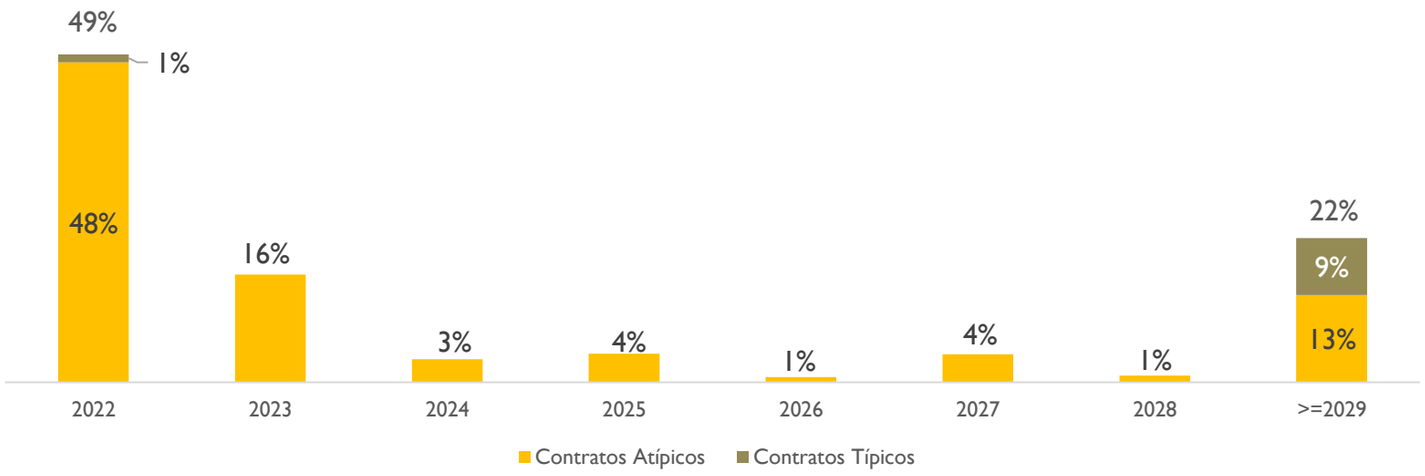
Presença por Estado (em % do PL)



Receita contratada por locatário



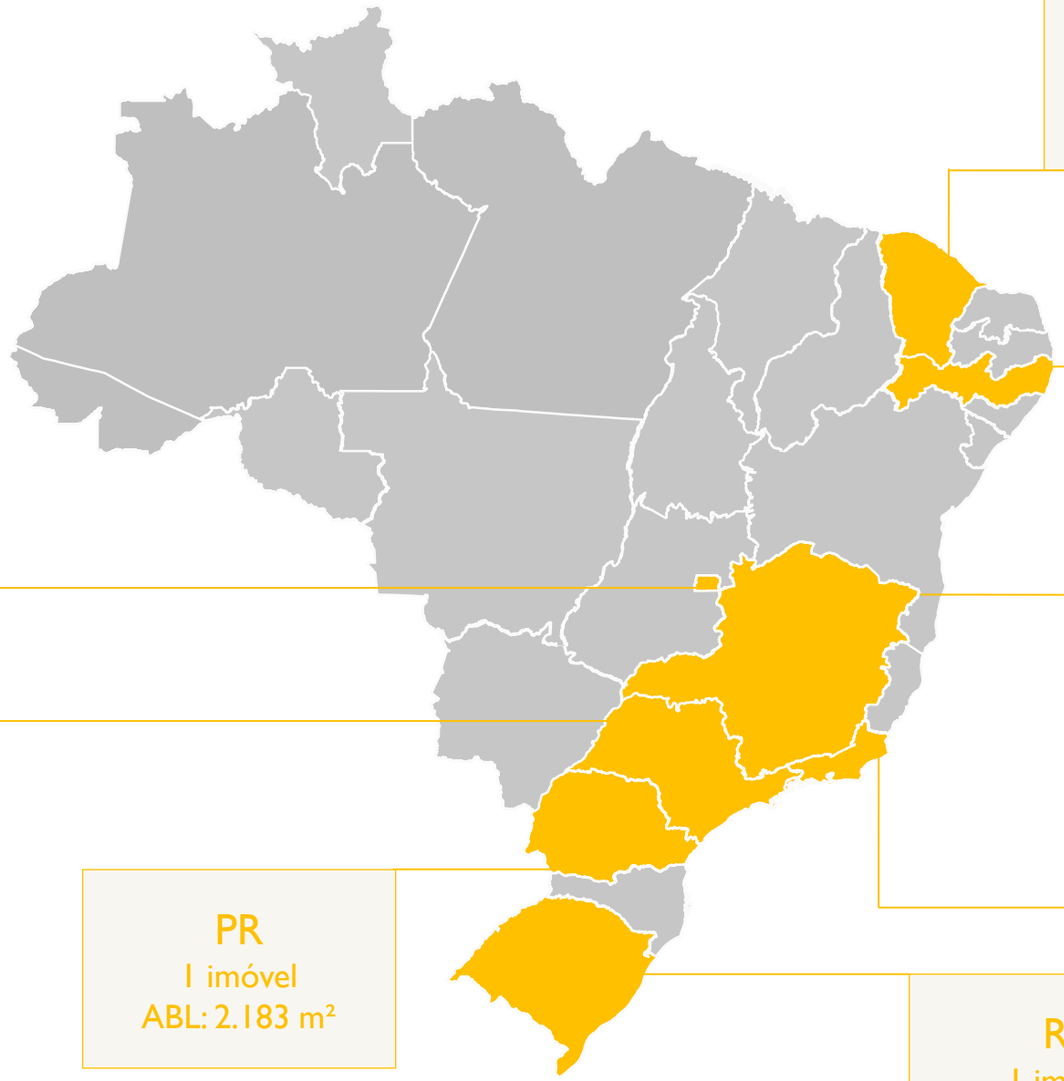
Cronograma de Vencimento Incorporação (% da receita contratada)



RIO BRAVO

CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

PRESENÇA NOS ESTADOS



CE
2 imóveis
ABL: 4.731 m²

PE
2 imóveis
ABL: 6.940 m²

DF
1 imóvel
ABL: 2.601 m²

MG
6 imóveis
ABL: 14.768 m²

SP
36 imóveis
ABL: 87.045 m²

1 terreno
área: 434 m²

1 participação em shopping center

PR
1 imóvel
ABL: 2.183 m²

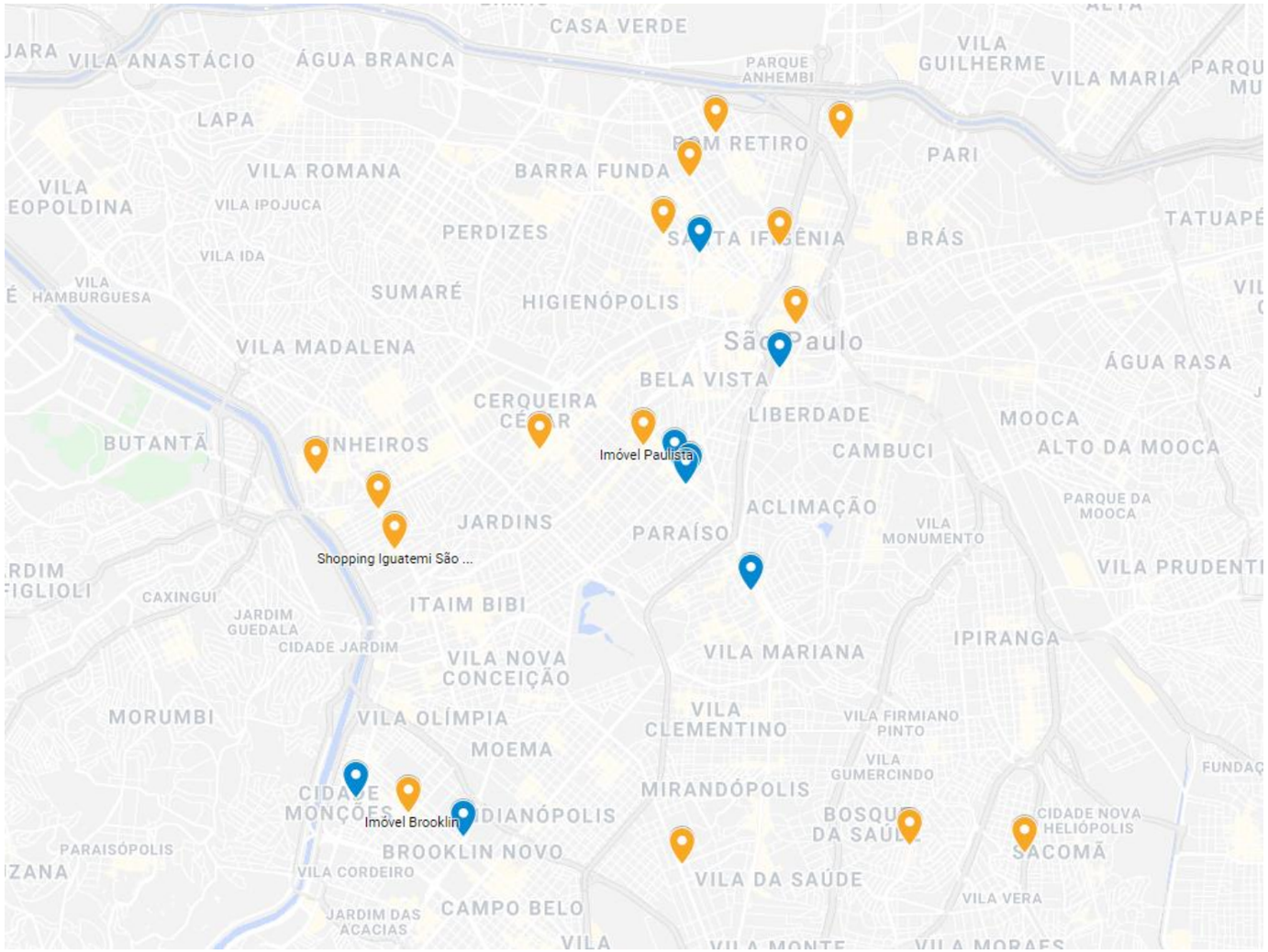
RS
1 imóvel
ABL: 2.107 m²

RJ
19 imóveis
ABL: 26.094 m²

CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS ATIVOS PÓS-INCORPORAÇÃO – PRINCIPAIS EIXOS

» São Paulo/SP



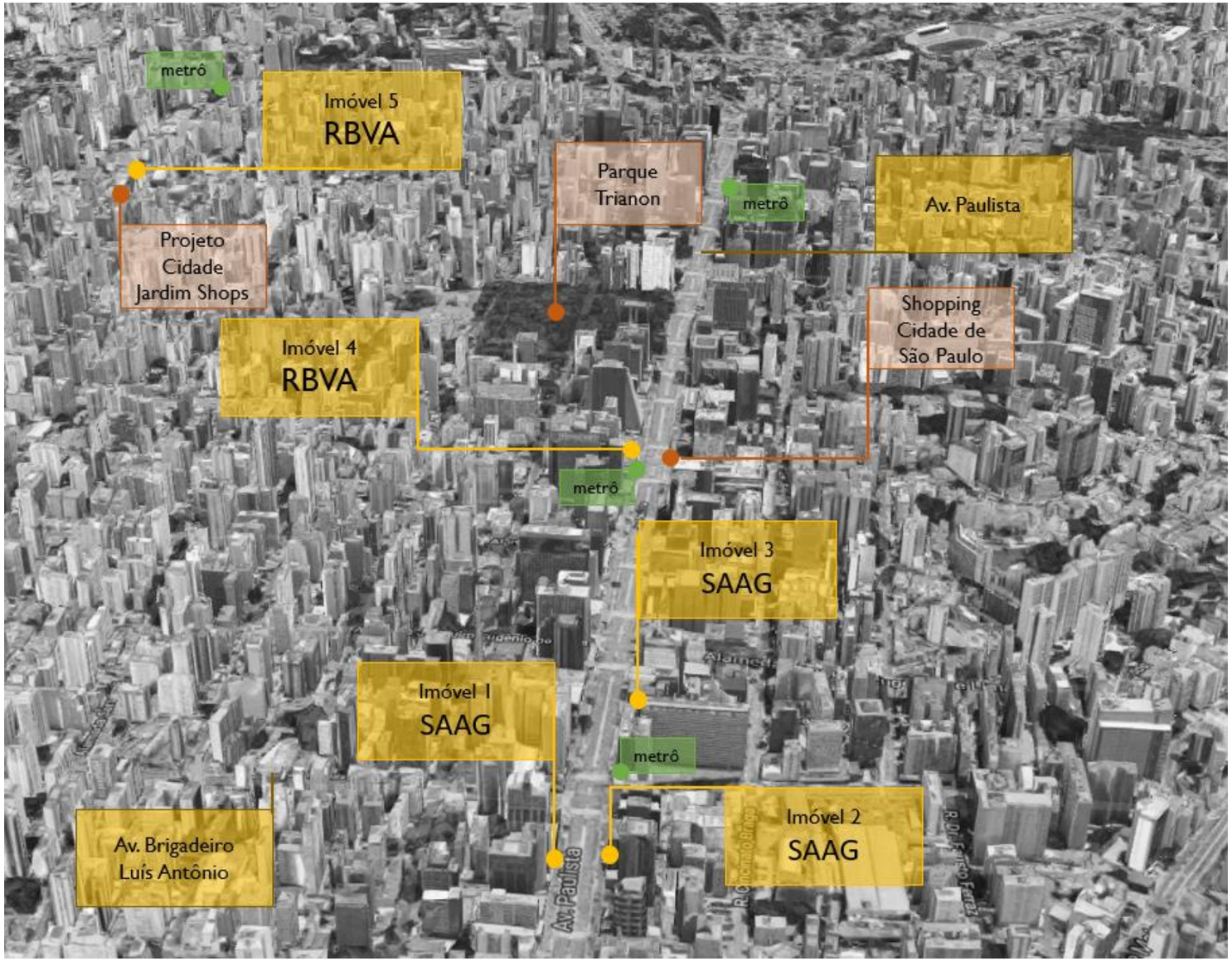
Ativos RBVA

Ativos SAAG

Fonte: Google Maps

CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

» São Paulo/SP

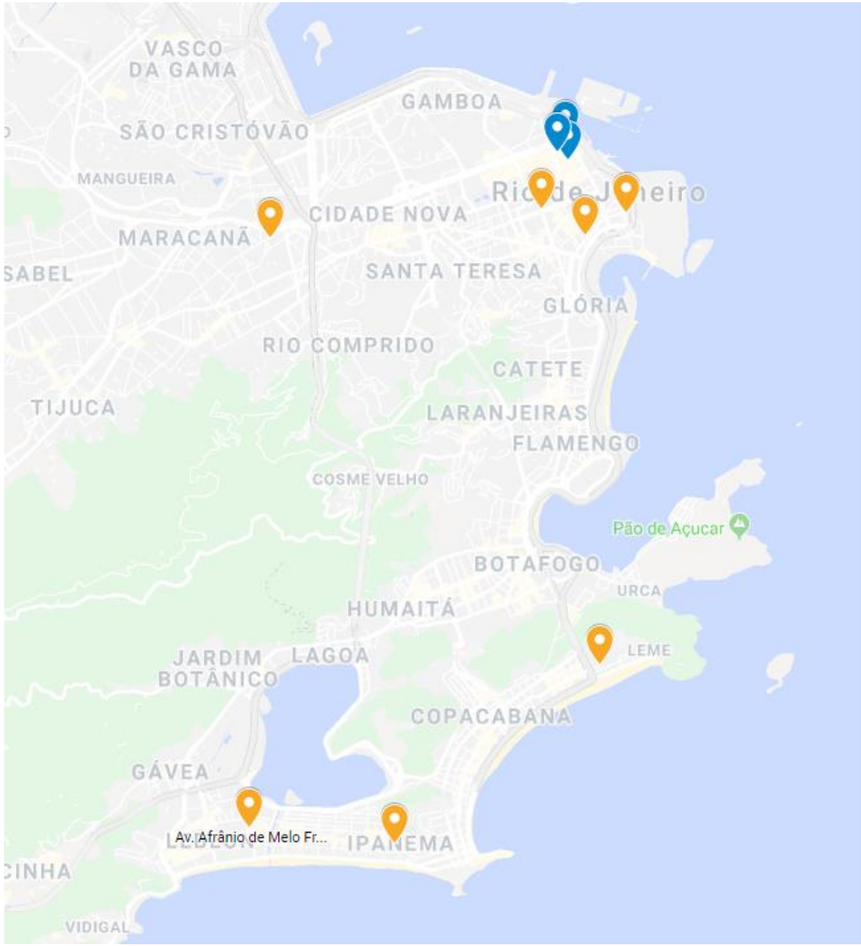


Região da Avenida Paulista – São Paulo/SP. Fonte: Google Maps

CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS ATIVOS PÓS-INCORPORAÇÃO – PRINCIPAIS EIXOS

» Rio de Janeiro/RJ



Ativos RBVA

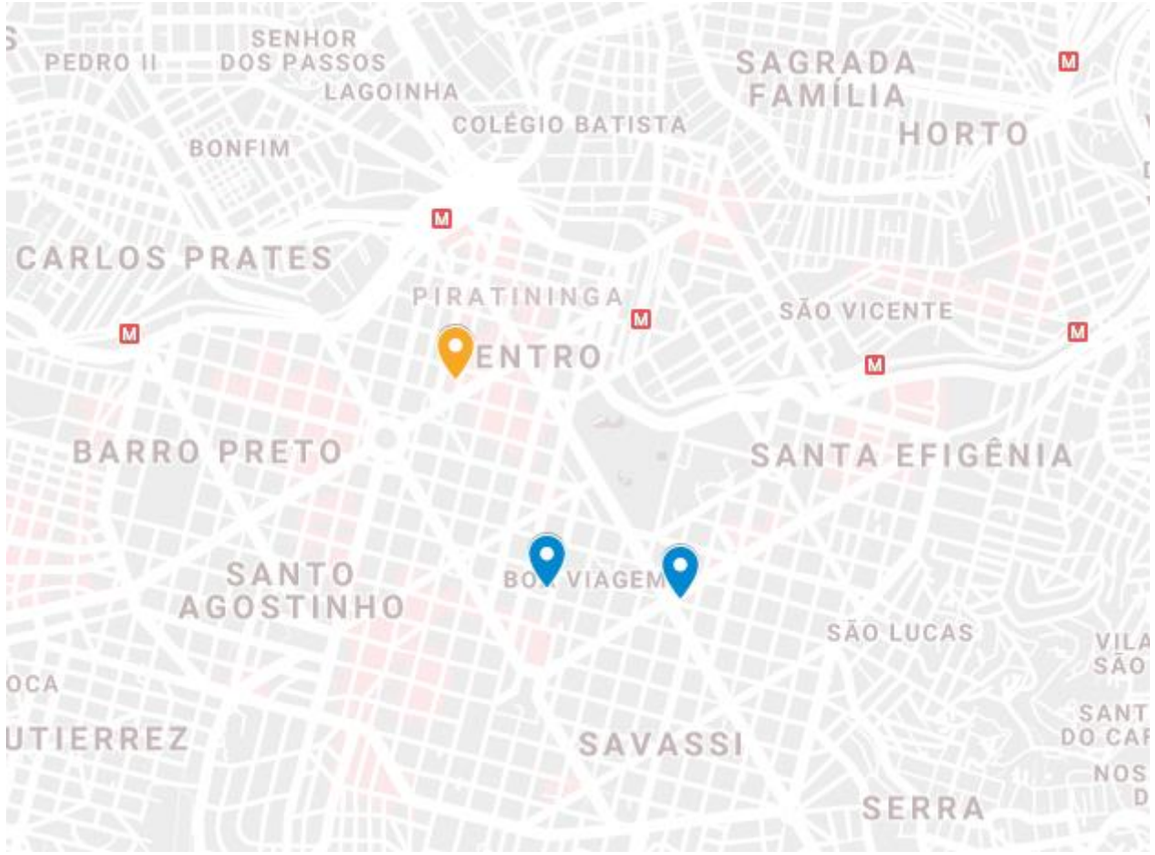
Ativos SAAG

Fonte: Google Maps

CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS ATIVOS PÓS-INCORPORAÇÃO – PRINCIPAIS EIXOS

» Belo Horizonte/MG



Ativos RBVA

Ativos SAAG

Fonte: Google Maps

CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

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.

CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

ESTIMATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS PÓS-INCORPORAÇÃO

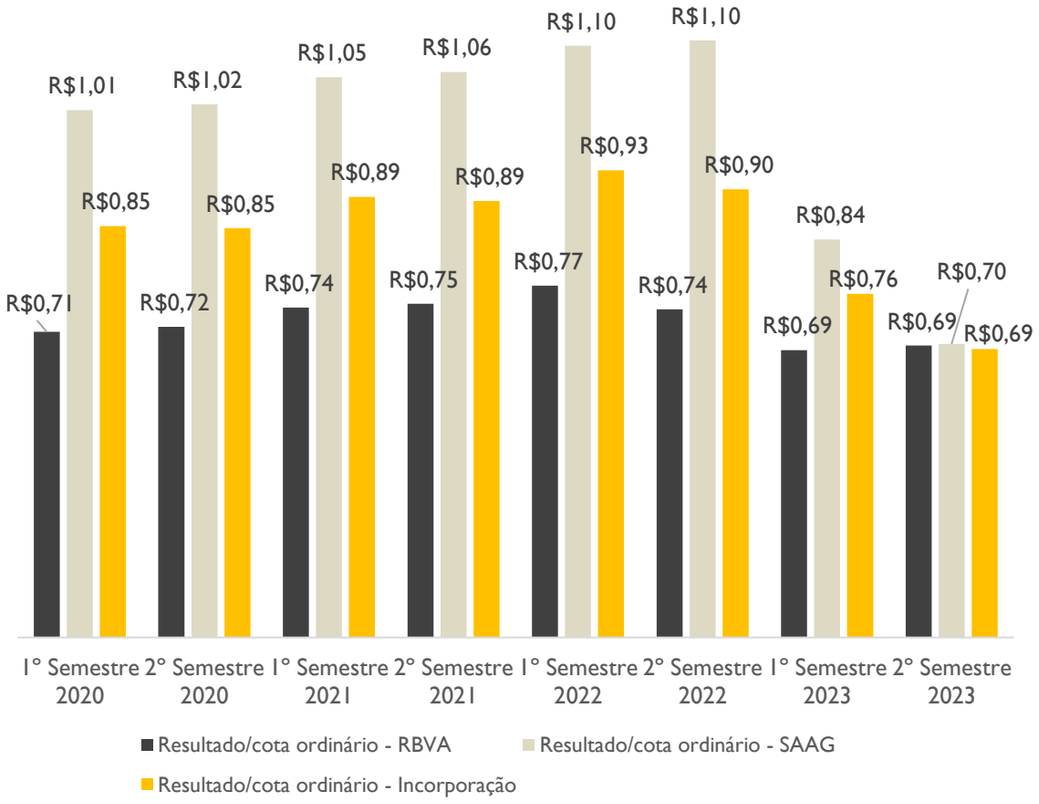
A equipe de gestão estimou os resultados ordinários para o RBVA, o SAAG e o fundo consolidado. O resultado ordinário é proveniente das receitas recorrentes para os próximos 8 semestres, desconsideradas eventuais aquisições ou alienações de imóveis e receitas/despesas não recorrentes. O resultado do SAAG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

Com a incorporação, o carrego da receita do SAAG é relevante para a composição do resultado ordinário do RBVA pós-incorporação. Essa combinação permite ao fundo incorporado 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.

Vale ressaltar que grande parte do portfólio do SAAG, tal como o fundo é constituído atualmente, possui vencimento no final de 2022 e meados de 2023. Com a incorporação, o SAAG se beneficía com um ganho de resiliência para o longo prazo, uma vez que o RBVA possui 33% de sua receita com vencimento maior/até 2029. Além disso, o SAAG acelera seu processo de diversificação, tanto de locatário, como também de contratos e vencimentos.

Resultado ordinário médio por cota[1]



[1]Para 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.

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

CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

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 âmbio 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.

CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

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.

[1]Data base: balancete de dezembro de 2019

CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

COMO SERÁ REALIZADA A INCORPORAÇÃO

Exemplo 1: 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

↓

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

← 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

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

Exemplo 2: 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

CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

COMO SERÁ REALIZADA A INCORPORAÇÃO

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. Os cotistas do SAAG que tiverem uma cota no dia da conversão não serão incorporados ao RBVA, tendo em vista que não têm direito a uma cota inteira do RBVA, e o residual terá o tratamento das frações de cota. 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.

A fração de cota vendida em leilão tem tratamento tributário, portanto é importante ressaltar que o eventual ganho de capital na venda da fração de cota está sujeito a imposto de renda e seu cálculo é de responsabilidade do investidor. Recomendamos que os investidores procurem orientação de contadores ou assessores financeiros quanto ao procedimento aplicável à sua situação específica.

Em decorrência da Incorporação, o RBVA sucederá o SAAG em todos os seus direitos e obrigações. Em decorrência da Incorporação, o SAAG extinguir-se-á de pleno direito a partir de 23/03/2020. As cotas do SAAG deixarão de ser negociadas a partir do fechamento dos mercados do dia 20/03/2020 e, em 23/03/2020, serão convertidas em cotas do RBVA.

Os rendimentos do SAAG serão computados de forma separada do RBVA até o dia 28/02/2020 e seu valor será divulgado nessa mesma data. Tais rendimentos serão os últimos rendimentos do SAAG e deverão ser pagos aos seus respectivos quotistas até o dia 13/03/2020. Após a Incorporação, os rendimentos passarão a ser aqueles divulgados e pagos pelo RBVA. As cotas de emissão do RBVA a serem atribuídas aos cotistas do SAAG farão jus aos mesmos direitos das cotas do RBVA atualmente existentes.

[1]Data base: balancete de dezembro de 2019

CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

COMO SERÁ REALIZADA A INCORPORAÇÃO

Divulgação do Resultado da Consulta Formalizada → Conversão das cotas do SAAG em RBVA e extinção do SAAG → Leilão das frações de cotas do SAAG na B3 e pagamento aos cotistas

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 fundo pós-incorporação somam as cotas do RBVA às cotas proporcionais do SAAG

Patrimônio líquido aproximado[1]

R$ 1.349.406.737,15

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

Patrimônio total do fundo pós-incorporação

[1]O valor do PL aproximado considera o PL de fechamento de dezembro/19 de ambos os fundos. O PL final do fundo incorporado será apresentado no Informe Mensal publicado até 15 dias após encerramento do mês em que ocorrer a incorporação.

CONSULTA FORMALIZADA – PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO

CONSULTA FORMALIZADA REALIZADA COM OS COTISTAS DO RBVA

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

É importa ressaltar que há outras matérias propostas na Consulta Formalizada do RBVA que modificam sobremaneira o atual Regulamento do fundo e precisam ser analisadas pelo investidor para sua decisão.

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. SOBRE O FUNDO
3. CONSULTA FORMALIZADA - PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO
4. CONSULTA FORMALIZADA - GESTÃO ATIVA
5. CONSULTA FORMALIZADA - CAPITAL AUTORIZADO
6. CRONOGRAMA

RIOBRAVO

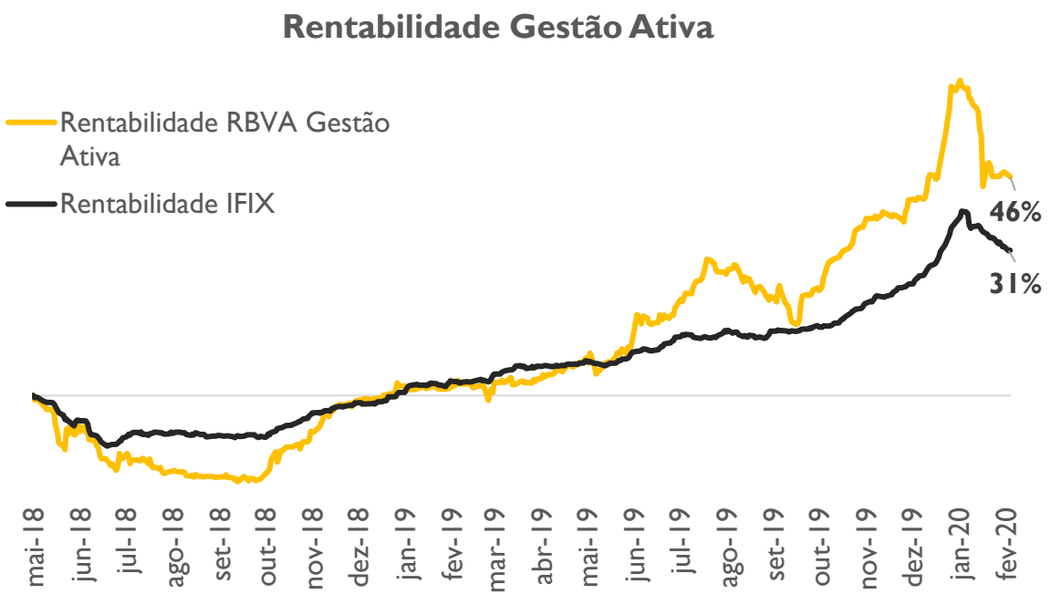
CONSULTA FORMALIZADA – GESTÃO ATIVA

O Fundo Santander Agências possui grande potencial atrelado a seus ativos. Em localizações de grande fluxo de pessoas, os ativos apresentam características singulares voltadas para o varejo de rua. A gestão então propõe uma mudança na característica do fundo, passando de um fundo monolocatário de gestão passiva para um fundo multilocatário de gestão ativa com foco no varejo de rua. Esta mudança traria benefícios estruturais para o fundo, como a diversificação do portfólio, a diluição de risco de locatário e a diversificão de contratos.

Para ilustrar os possíveis ganhos, a gestão preparou algumas métricas com base na transformação do RBVA, fundo com gestão e administração da Rio Bravo. O fundo era monolocatário, com ativos locados apenas para a Caixa Econômica Federal. Ao identificar uma grande sinergia de seus ativos com o setor varejista, a gestão trouxe o fundo para o modelo ativo alterando seu regulamento. Nos últimos 2 anos a gestão promoveu mudanças significativas no perfil do fundo, conforme listado abaixo.

	Gestão Passiva	Gestão Ativa
[1]**Concentração Maior Locatário (Receita)**	100%	67%
[2]**Exposição contratual até 2022**	67%	37%
[3]**Retorno Anualizado**	17%	31%
[4]**Segmentos em Exposição**	1	6

O gráfico abaixo indica o retorno do RBVA. Com a gestão ativa e a mudança de direcionamento do fundo, visando o varejo ampliado, o retorno foi expressivo e consistente.



[1] Concetração calculada em % do PL
[2] Exposição dos contratos em % da receita
[3] Foi considerado o retorno com o valor das cotas de fechamento do dia 13/01/2020
[4] Seguimentos considerados no RBVA: restaurantes, agências, esportivo, vestuário, supermercados e shoppings.

CONSULTA FORMALIZADA – GESTÃO ATIVA

A taxa de administração do fundo hoje é caracterizada pelo seu carater de gestão passiva, de 0,25% a.a. sobre o Patrimônio Liquido do Fundo. Como podemos perceber no quadro abaixo, esta taxa está abaixo da média praticada no mercado por fundos de gestão ativa no setor a qual o fundo se propõe. 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.

Fundo	Taxa de Administração
CSHG Renda Urbana	0,70% a.a. Sobre Valor de mercado + Taxa de performance de 20% do que excerder 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%

CONSULTA FORMALIZADA – GESTÃO ATIVA

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%. A gestão considera adequada tendo em vista o *benchmark* de setor já apresentado. A alteração na taxa de administração deverá impactar o resultado mensal do Fundo em aproximadamente R$ 0,05 por cota[1].

GESTÃO PASSIVA	>>>	GESTÃO ATIVA
MONOLOCATÁRIO		MULTILOCATÁRIO (SETOR VAREJO)

[1]Considerando a cota de fechamento do dia 04/02/2020

AGENDA

1. RESUMO DA PROPOSTA
2. SOBRE O FUNDO
3. CONSULTA FORMALIZADA - PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO
4. CONSULTA FORMALIZADA - GESTÃO ATIVA
5. CONSULTA FORMALIZADA - CAPITAL AUTORIZADO
6. CRONOGRAMA

RIO BRAVO

CONSULTA FORMALIZADA – CAPITAL AUTORIZADO

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

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. SOBRE O FUNDO
3. CONSULTA FORMALIZADA - PROPOSTA DE INCORPORAÇÃO
4. CONSULTA FORMALIZADA - GESTÃO ATIVA
5. CONSULTA FORMALIZADA - CAPITAL AUTORIZADO
6. CRONOGRAMA

RIOBRAVO

CRONOGRAMA

CRONOGRAMA PREVISTO

ETAPA	DATA
Divulgação da consulta formalizada	23/01/2020
1ª reunião presencial para esclarecimentos Horário: 14h30 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: 10h30 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: 12h Local: Sede da Rio Bravo Av. Chedid Jafet, 222, 3º andar, Bloco B – São Paulo/SP	07/03/2020
Webcast on-line Horário: 14h Link: http://webcastlite.mziq.com/cover.html?webcastId=a060021c-f933-4526-8bf0-4297cc4fcc61	19/03/2020
Último dia para recebimento do voto	21/03/2020
Divulgação do resultado da Consulta Formalizada	24/03/2020
Último dia de negociação do Santander Agências na B3	31/03/2020
Data de início do fundo incorporado e extinção do Santander Agências	01/04/2020

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

ANBIMA

A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulações e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

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