

O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE AO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII, CNPJ 15.576.907/0001-70 (“**RBVA**”), E DIZ RESPEITO À INCORPORAÇÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, CNPJ 16.915.840/0001-14 (“**SAAG**”). TAL DOCUMENTO É MERAMENTE INFORMATIVO E VISA ESCLARECER AS DÚVIDAS LEVANTADAS PELOS INVESTIDORES ATÉ O PRESENTE MOMENTO ATRAVÉS DO CANAL DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES DA RIO BRAVO INVESTIMENTOS.

Minhas cotas do SAAG não aparecem mais na minha custódia, o que aconteceu?

Conforme informado em fato relevante divulgado no dia 14 de abril de 2020, o fundo SAAG foi incorporado pelo RBVA no fator de proporção de cotas de 0,88299943. Ou seja, o cotista do SAAG passou a ser cotista do RBVA em 22 de abril de 2020. Portanto, basta multiplicar a posição detida em 20 de abril de 2020, último dia de listagem do SAAG, pelo fator de proporção para chegar ao número de cotas agora detidas no RBVA.

Ao aplicar o fator de proporção, o número de cotas deverá corresponder a um número inteiro. Caso seja um número fracionado, considera-se o número de cotas arredondado para baixo e a fração de cotas que não formou uma cota inteira volta para o investidor diretamente em dinheiro.

Eu perco a fração de cota que não corresponder a um número inteiro?

Não, as frações de cotas do RBVA foram ofertadas por meio de leilão a ser realizado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. O valor residual proveniente do leilão foi creditado nas contas correntes dos respectivos detentores de tais frações.

No caso do cotista que detinha apenas uma cota de SAAG, o resultado do fator de proporção não constitui cota inteira do RBVA, sendo que o resultado será de 0,88299943 cota. A fração de cotas tem o mesmo tratamento que as demais e deverá voltar em valor para o investidor, como mencionado acima.

Por exemplo, o investidor que detinha 5 cotas de SAAG passa a deter 4,41499715 cotas de RBVA. Ou seja, as 4 cotas inteiras farão parte de sua carteira e a fração de 0,41499715 se junta a outras frações de cotas e vai para leilão. O valor proporcional proveniente do leilão é creditado na conta corrente do investidor, devidamente informado ao seu agente de custódia.

A fração de cota alienada no leilão está sujeita a tributação?

Sim, a alienação da fração de cota tem o mesmo tratamento tributário de uma venda em bolsa, portanto o eventual ganho de capital na venda desta fração em leilão estará sujeito ao recolhimento do imposto de renda, sendo certo que seu cálculo e o pagamento são de exclusiva responsabilidade do investidor. Recomendamos que os investidores procurem orientação de contadores ou assessores financeiros quanto ao procedimento aplicável à sua situação específica.

Quando ocorreu o leilão de cotas?

O leilão foi realizado em 29 de maio de 2020, teve preço de venda de R\$ 129,10 por cota e negociou o montante total de R\$ 1.229.677,50. O valor proporcional às frações de cota dos Cotistas foram creditado nas respectivas contas correntes, devidamente informadas aos agentes de custódia, no dia 05 de junho de 2020.

O que é o fator de proporção?

A relação de troca da incorporação tem como base o valor patrimonial das cotas do RBVA e do SAAG do dia 31 de dezembro de 2019. Nesta data, o valor patrimonial (1) do SAAG era de R\$ 111,42 por cota e do (2) RBVA era de R\$ 126,18 por cota. Portanto, o fator de proporção é obtido com a relação $(1)/(2) = 0,88299943$.

Vale ressaltar que em dezembro de 2019 foram realizadas as reavaliações patrimoniais dos ativos de ambos os fundos. Os laudos de avaliação foram elaborados pela Cushman & Wakefield, empresa referência em avaliação de ativos, e passa por auditoria externa.

Era cotista do SAAG, como devo calcular o preço médio do RBVA?

Para fins informativos, seguem abaixo dois exemplos de cálculo do preço médio das cotas do RBVA para esclarecer eventual dúvida do investidor. Ressaltamos que o cálculo do preço médio é de exclusiva responsabilidade do investidor, portanto, a exemplificação abaixo não imputa qualquer obrigação ou responsabilidade à Rio Bravo Investimentos.

Exemplo 1: indivíduo que era cotista do SAAG e não era cotista do RBVA até 22 de abril de 2020:

SAAG		RBVA pós-incorporação	
cotas (1)	50	custo aquisição (3)	R\$ 5.250,00
custo médio de aquisição por cota (2)	R\$ 105,00	cotas' (4) = (1) * 0,88299943	44,1499715
custo de aquisição (3) = (1) * (2)	R\$ 5.250,00	custo médio de aquisição por cota (5) = (3) / (4)	R\$ 118,91

Exemplo 2: indivíduo que era cotista do SAAG e já era cotista do RBVA antes de 22 de abril de 2020:

SAAG		RBVA pré-incorporação		RBVA pós-incorporação	
cotas (1)	50	cotas (4)	100	custo aquisição (7) = (3) + (6)	R\$ 17.250,00
custo médio de aquisição por cota (2)	R\$ 105,00	custo médio de aquisição por cota (5)	R\$ 120,00	cotas' (8) = (1)*0,88299943 + (4)	144,1499715
custo de aquisição (3) = (1) * (2)	R\$ 5.250,00	custo de aquisição (6) = (4)*(5)	R\$ 12.000,00	custo médio de aquisição por cota (9) = (7) / (8)	R\$ 119,67

Na data-base do anúncio de distribuição de resultados do RBVA, 30/04, eu detinha frações de cotas. Também receberei os rendimentos referentes a estas frações?

Sim, fazem jus à distribuição de resultados paga em 15/05 os detentores das cotas inteiras e frações de cotas na data-base de 30/04, tendo em vista que o leilão das frações ainda não havia sido realizado na referida data.

Importante ressaltar que os cotistas devem diferenciar os créditos em conta provenientes da alienação das frações daqueles provenientes da distribuição de resultados. O primeiro caso, referente à alienação das frações, está sujeito ao recolhimento do imposto de renda por parte do investidor, conforme tratado acima.

Qual a previsão de distribuição de rendimento do RBVA após a incorporação?

O patamar de resultado ordinário do fundo RBVA após a incorporação do SAAG, ou seja, aquele proveniente da receita de locação atualmente contratada é de cerca de R\$ 0,83/cota. A Rio Bravo ressalta que aproximadamente 90% desta receita de locação estão atrelados à celebração de contratos atípicos com Caixa Econômica Federal, Banco Santander e GPA (Grupo Pão de Açúcar), com vencimentos amplamente distribuídos, desde 2022 a 2029, o que contribui para a resiliência das receitas de locação.

Conforme comentado pela Rio Bravo anteriormente, a distribuição do RBVA, nos últimos meses, contempla resultados ordinários e a projeção de resultado extraordinário dentro do semestre, seja através de alienação de imóveis ou de cotas de fundos de investimento imobiliário que compõem a carteira do fundo. Portanto, o maior desafio para a gestão neste momento é gerar receita extraordinária.

Tendo em vista o momento que vivemos de combate ao COVID-19, que pode ter um impacto econômico-financeiro imediato e relevante nas empresas, a distribuição pode ter flutuações nos próximos meses, seguindo as receitas recebidas pelo fundo e dificultando a linearização da distribuição do resultado.

Salientamos que tal informação não é promessa de resultado, tampouco de distribuição.

Era cotista do SAAG e não conheço o fundo ao qual fui incorporado (RBVA), o que faço?

Os materiais referentes ao RBVA são públicos, seguem alguns links úteis com mais informações sobre o fundo:

Regulamento: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=90795>

Relatório mensal: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=95859>

Informe mensal: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=97482>

AVISO AOS INVESTIDORES:



RELAÇÃO COM INVESTIDORES • 11 3509-6657 • ri@riobravo.com.br

OUIDORIA • 0800 722 9910 • ouvidoria@riobravo.com.br

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 documento 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.