

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO

Proposta da Administradora para Assembleia
Geral Extraordinária



**RIO BRAVO
RENDA VAREJO**

15 de agosto de 2019

AGENDA

1. Sobre o Fundo
2. Aquisições após alteração do Fundo
3. Oferta 476 - 2º Emissão de Cotas
 - i. A Oferta
 - ii. Destinação dos Recursos | *Pipeline*
 - iii. Estudo de Viabilidade
 - iv. Capital Autorizado
4. Recomendação da Administradora


SOBRE O FUNDO

- **Início do Fundo:** 2012
- **Taxa de Administração:** 0,351% a.a. sobre o Valor de Mercado
- **Objetivo do Fundo:** o objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial
- **Área construída útil:** 59 mil m²
- **Patrimônio do Fundo:** 46 agências (sendo 3 ainda não entregues), 1 imóvel no Leblon (C&A) e 1 imóvel na Av. Paulista (Centauro)
- **Locatários:**

 CAIXA CENTAURO

SOBRE O FUNDO

- **Patrimônio Líquido (jun/19):** R\$ 436.203.338
- **Valor da Cota/Market Cap em 14/08/2019:** R\$ 137,98/R\$ 558.819.000
- **Dividend Yield atual*:** 7,8%
- **Capital Investido:** R\$ 404 MM (93%)
- **Capital Disponível**:** R\$ 32 MM (7%)
- **Passivo constituído para pagamento:** R\$ 53MM



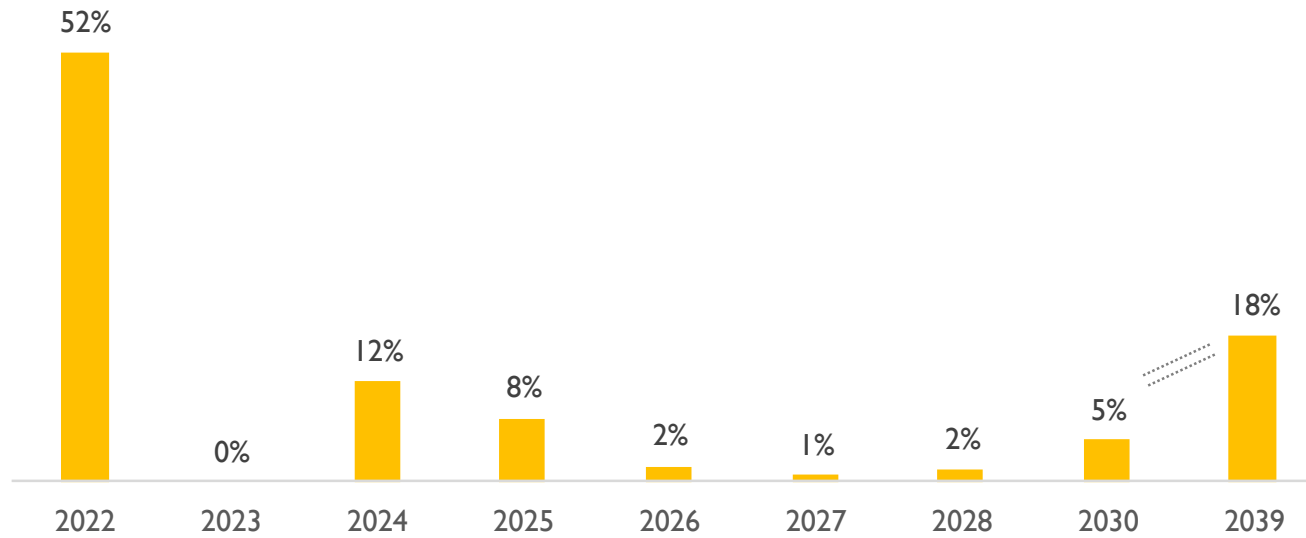
+ 28%

*considerando a distribuição padrão de R\$0,90/cota sobre o valor de mercado de 14/08/2019

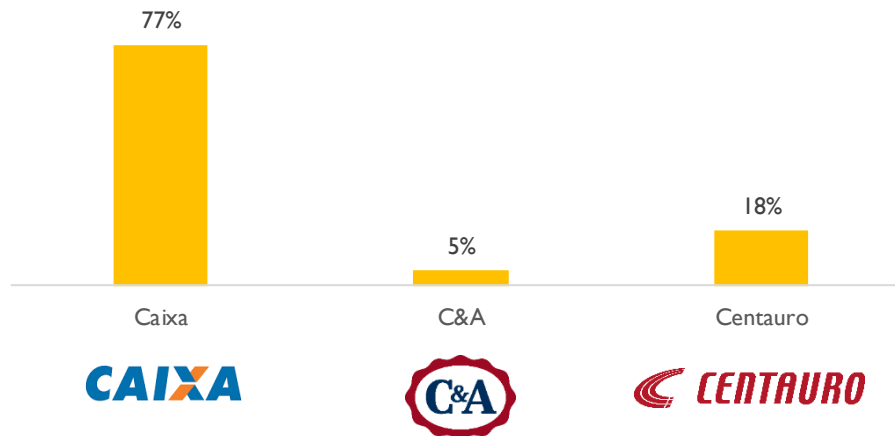
** Disponibilidades + cotas do SDILII posterior ao fechamento de junho

SOBRE O FUNDO

Vencimento dos contratos por receita de aluguel

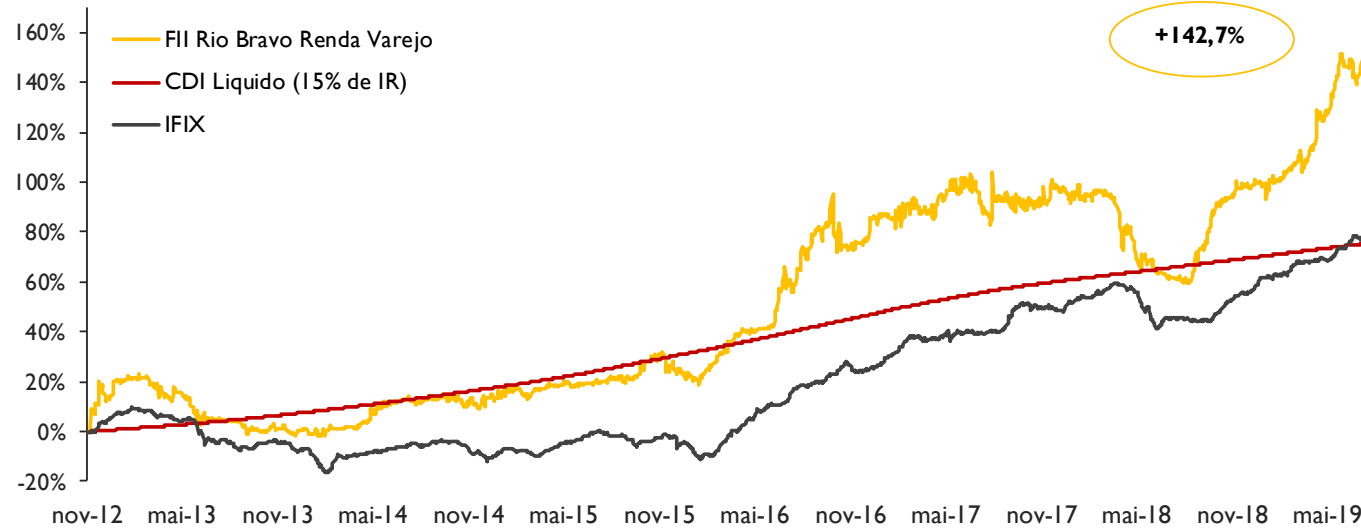


Receita por locatário



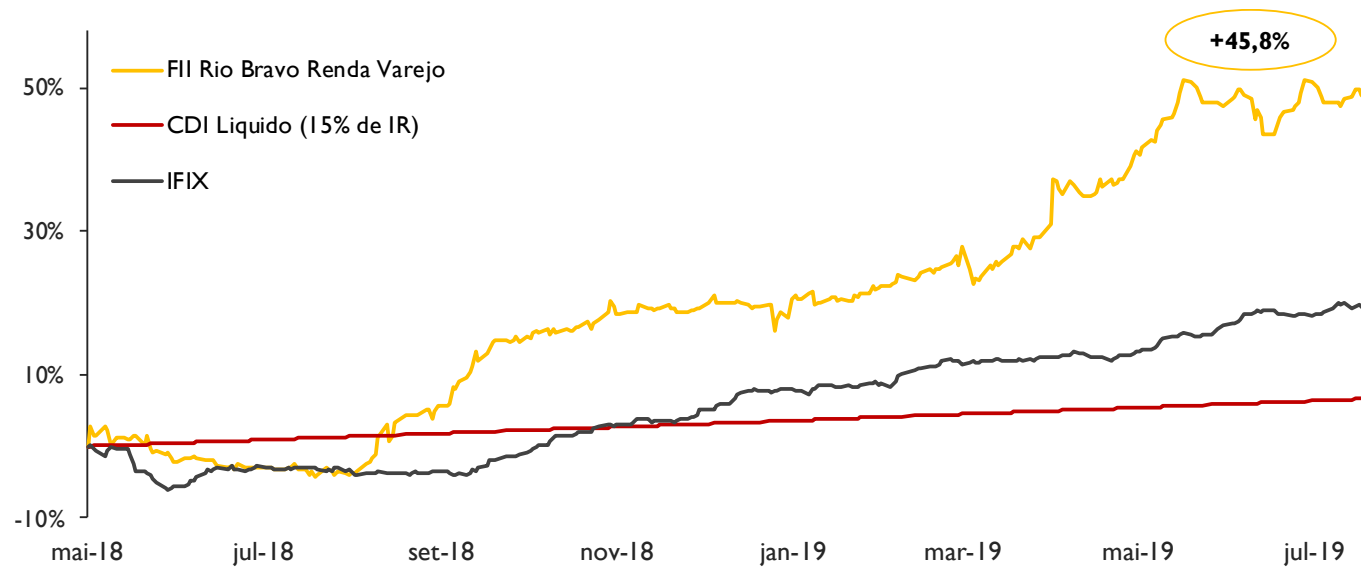
SOBRE O FUNDO

Rentabilidade desde o início



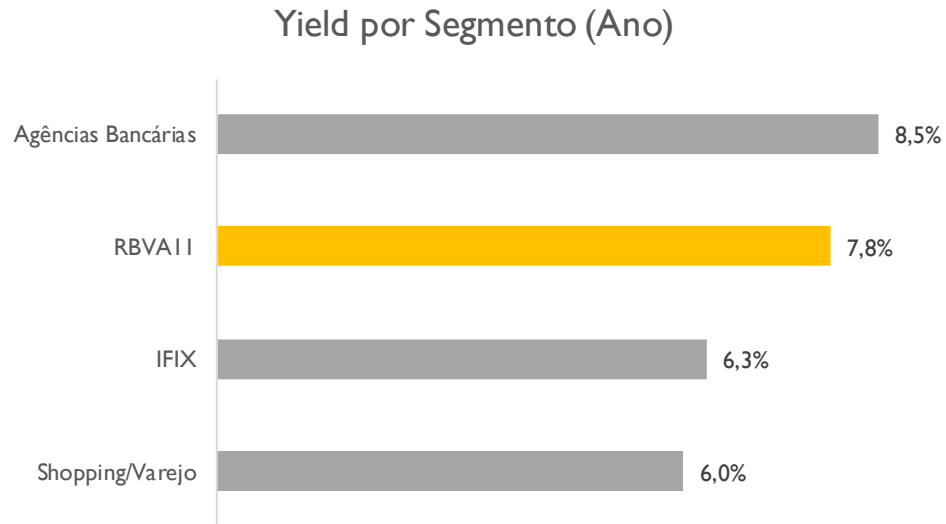
Cotação
em 14/08
R\$ 137,98

Rentabilidade após alteração do Regulamento

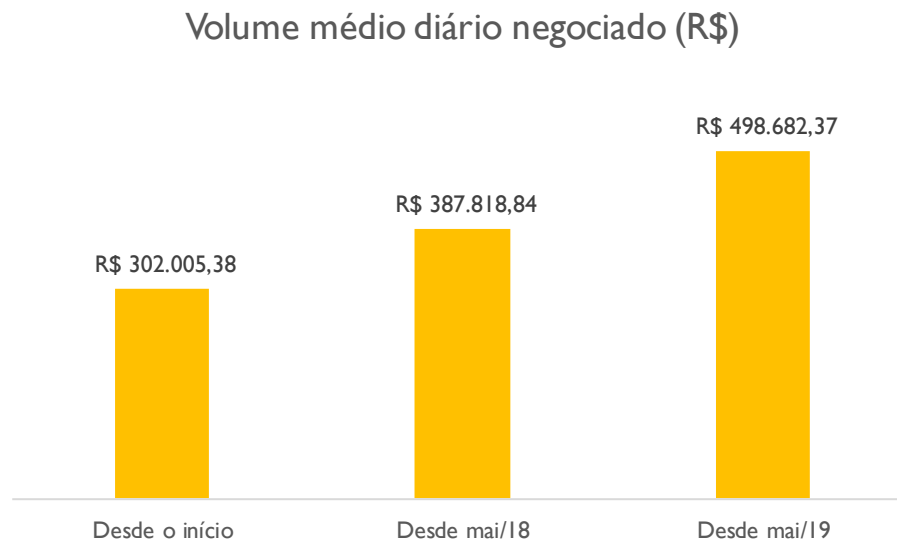


SOBRE O FUNDO

Yield



Liquidez



Fonte: Quantum

SOBRE O FUNDO

O **Fundo foi constituído em 2012**, com o objetivo de viabilizar o processo de desmobilização de agências da Caixa Econômica Federal (“Caixa”) e de financiar o plano de expansão da Caixa. Para tanto, foi realizada uma **emissão de R\$ 405MM** para aquisição de 26 agências de propriedade da Caixa na modalidade *Buy-To-Lease* (“BTL”), bem como construção de até 36 imóveis na modalidade *Built-To-Suit* (“BTS”).

Ainda em 2012, foram concluídas as aquisições das 26 agências e se iniciou o processo de aquisição de terrenos e edificação das agências na modalidade BTS, sendo que, **até o momento, foram entregues 12 agências**, e 3¹ permanecem em finalizações para entrega ou em obras.

¹Ações de título extrajudicial contra a Caixa em relação aos imóveis “Agência Pátio do Colégio” e “Agência Pedro Vicente” já ajuizadas. A “Agência Campo Belo” está em avaliação jurídica.

SOBRE O FUNDO

No início de **2015**, a **Caixa comunicou ao Fundo a suspensão do seu plano de expansão** e construção de novas agências. Essa posição foi ratificada pela Caixa em julho de 2015, sendo que ambas as comunicações foram informadas aos cotistas por meio de **Fatos Relevantes, divulgados em 05 de março e 13 de julho de 2015**. Essa suspensão afetou diretamente o plano de investimento do Fundo.

Vale ressaltar que não existia uma obrigação definitiva por parte da Caixa em contratar a construção de novas agências da modalidade BTS, da mesma forma que o Fundo tinha liberdade de firmar ou não novos contratos de locação.

Em decorrência dessa alteração no cenário do Fundo, a Rio Bravo passou a explorar diversas oportunidades de novos negócios com a Caixa, mas nenhuma das oportunidades foram aceitas. Por esta razão, a Rio Bravo passou a prospectar novas oportunidades de investimento para o Fundo consistentes em imóveis de terceiros, tendo sido, inclusive, analisados mais de 60 ativos locados para a Caixa.

SOBRE O FUNDO

Na maioria das oportunidades avaliadas, foi verificado um impeditivo ao prosseguimento por força do Regulamento do Fundo, o qual, além de exigir que o locatário dos imóveis fosse a Caixa, somente permitia a celebração de contratos de locação atípicos, restringindo de maneira significativa o universo de atuação do Fundo.

Em dezembro de 2017, foi identificado um portfólio de 15 imóveis que perfaziam essas condições: locados para a Caixa e com contratos atípicos. A Administradora decidiu enviar uma **proposta não vinculante em relação a 6² destes imóveis, cuja aquisição foi realizada conforme informações do Fato Relevante divulgado em abril de 2018.**

²Agência Bonsucesso, Agência São Mateus, Agência São Miguel Paulista, Agência Itaquera, Agência Jaraguá e Agência Ferraz de Vasconcelos

SOBRE O FUNDO

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

Assim sendo, e após diversos estudos analisados, a **Administradora propôs aos cotistas a alteração da Política de Investimentos do Fundo, passando a abranger também operações de varejo, pela sinergia com os atuais imóveis locados para Caixa**, mas, ao mesmo tempo, diluindo a concentração do Fundo em mais locatários e obtendo exposições diversas em relação à economia.

Em **22 de maio de 2018** a Administradora divulgou o **Fato Relevante** com o Resultado da Consulta Formalizada, que **aprovou a alteração do Regulamento com consequente mudança de Objetivo e Política de Investimento**.

SOBRE O FUNDO

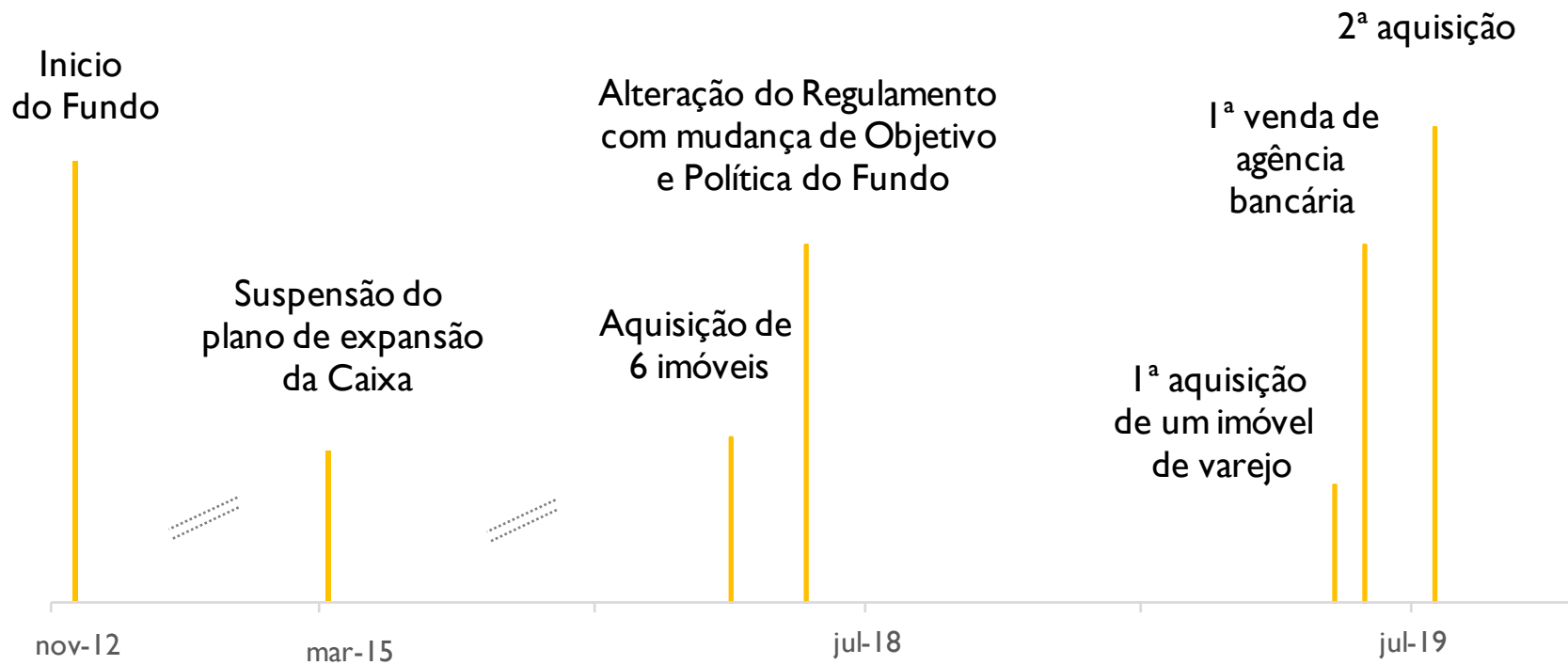
Em maio de 2019, realizamos a primeira venda de agência bancária locada para a Caixa, com um resultado expressivo para o Fundo, e fundamentada na diminuição gradual à exposição ao setor de Agências Bancárias, conforme proposto à época de alteração do Objetivo do Fundo.

Em 10 de maio foi concluída a primeira aquisição de um imóvel de varejo, e em 17 de julho concluímos a segunda aquisição³ do Fundo.

As aquisições são fundamentadas na ponderação dos pilares: (i) *Cap rate* de aquisição; (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

³ Aquisição parcial, tendo em vista a parcela futura de R\$ 53MM, com pagamento em 150 dias após a assinatura da escritura.

SOBRE O FUNDO



AGENDA

1. Sobre o Fundo
2. Aquisições após alteração do Fundo
3. Oferta 476 - 2º Emissão de Cotas
 - i. A Oferta
 - ii. Destinação dos Recursos | *Pipeline*
 - iii. Estudo de Viabilidade
 - iv. Capital Autorizado
4. Recomendação da Administradora

AQUISIÇÕES

Imóvel Leblon – C&A



Imóvel: Av. Afrânio de Melo Franco, nº 131, Leblon, Rio de Janeiro/RJ

Valor: R\$ 24.841.725 incluindo custos de aquisição

Locatário: C&A MODAS LTDA

Tipo de contrato: típico

Prazo de vigência do contrato: até 27/02/2030

Área privativa total: 917 m² (522m² de térreo e 395m² de jirau)

Cap rate: 9,66% após período de descontos



AQUISIÇÕES

Imóvel Av. Paulista – Centauro



Imóvel: Lojas de nº 01, 02 e 03, situadas no Edifício Milan, localizado na Av. Paulista, 1.227, na Rua Pamplona 689 e na Rua Pamplona 697 a 717, São Paulo/SP

Valor: R\$ 119.625.000, excluídos custos de aquisição

Locatário: SBF Comércio de Produtos Esportivos Ltda. (sob a bandeira “Centauro”)

Tipo de contrato: típico

Prazo de vigência do contrato: até 17/07/2039

Área privativa total: 2.550 m²

Cap rate líquido : 6,8%



AQUISIÇÕES

Imóvel Av. Paulista – Centauro



| I | II |
|-----------------------------------|---|
| Aquisição de 50% do Imóvel | Promessa de aquisição de 50% do Imóvel |
| Valor: 59.812.500 | Valor: 59.812.500,00 |
| Pago em 17/07/2019: 59.812.500 | Pago em 17/07/2019: 6.812.500 |
| | Saldo Remanescente: 53.000.000 |
| | Pagamento até: 16/12/2019 |

- Recebimento da receita **integral** de aluguéis e cessão de direito de uso desde a assinatura em 17/07/2019, mesmo com a segunda parcela da aquisição a ser paga até dezembro/2019;
- Impacto inicial estimado no **resultado do Fundo** de R\$ 0,09/cota após findo o pagamento da Comissão de Intermediação até a conclusão da operação (segunda parcela);
- Este impacto já considera a diferença entre a receita total dos imóveis e a receita financeira do valor resgatado do Fundo de Renda Fixa;
- O *cap rate* líquido tem fórmula:

$$\frac{\text{receita integral dos aluguéis e CDU}}{(\text{custo dos Imóveis} + \text{comissão do intermediário} + \text{ITBI} + \text{custas de cartório} + \text{assessoria jurídica})}$$

AGENDA

1. Sobre o Fundo
2. Aquisições após alteração do Fundo
3. Oferta 476 - 2º Emissão de Cotas
 - i. A Oferta
 - ii. Destinação dos Recursos | *Pipeline*
 - iii. Estudo de Viabilidade
 - iv. Capital Autorizado
4. Recomendação da Administradora

OFERTA 476 – 2ª EMISSÃO DE COTAS

i. A Oferta

Preço de Emissão: R\$ 107,70 (cota Patrimonial – base 06/2019*)

Custos Unitários de Distribuição: 2,95% (R\$3,18)

Preço de Emissão + Taxa de Ingresso Oferta: **R\$110,88**

Estruturador e Coordenador: Rio Bravo Investimentos

Volume da Oferta: R\$ 180.000.087,00 (1.671.310 cotas)

Volume Mínimo da Oferta: R\$ 20.000.105,40 (185.702 cotas)

Fator de proporção para subscrição de cotas = **41,265179%**

Prazo para Exercício do Direito de Preferência: 10 dias úteis a partir do comunicado de início

Prazo para Exercício das Sobras do Direito de Preferência: 10 dias úteis

Previsão de Término da Oferta: início de outubro/2019

IMPORTANTE: após o Direito de Preferência, a Oferta será destinada somente a investidores profissionais

**já considerando o desdobramento das cotas na proporção 1:10 iniciado em junho*

OFERTA 476 – 2ª EMISSÃO DE COTAS

| CRONOGRAMA | | | |
|-------------------|--|----------------|------------|
| Ordem dos Eventos | Evento | Prazo Estimado | Data |
| 0 | Aquisição | | 17/07/2019 |
| 1 | Assembleia Geral Extraordinária | 21 d.u. | 15/08/2019 |
| 2 | Fato Relevante sobre o Início do Direito de Preferência | 0 | 15/08/2019 |
| 3 | Início do Direito de Preferência | 5 d.u. | 22/08/2019 |
| 4 | Início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência (dos Detentores de Direito de Preferência Não B3 e dos Detentores de Direito de Preferência B3) | 0 | 22/08/2019 |
| 5 | Encerramento do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência dos Detentores do Direito de Preferência B3 | 10 d.u. | 05/09/2019 |
| 6 | Encerramento do Prazo de Subscrição/Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não B3 (2) e liquidação das Cotas do objeto do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência B3 | 1 d.u. | 06/09/2019 |
| 7 | Publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência Procedimento de Subscrição das Sobras | 1 d.u. | 09/09/2019 |
| 8 | Início do Prazo do Procedimento de Subscrição das Sobras do Direito de Preferência | 4 d.u. | 13/09/2019 |
| 9 | Encerramento do Prazo do procedimento de subscrição das Sobras do Direito de Preferência | 5 d.u. | 20/09/2019 |
| 10 | Liquidação das Sobras do Direito de Preferência | 1 d.u. | 23/09/2019 |
| 11 | Publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência Procedimento de Subscrição das Sobras | 1 d.u. | 24/09/2019 |
| 12 | Início do Prazo de Subscrição das Cotas Remanescentes, realizadas pelo Administrador e Coordenador Líder | 4 d.u. | 30/09/2019 |
| 13 | Encerramento do Prazo do Procedimento de Subscrição das Cotas Remanescentes e Liquidação das Cotas (estimativa) | 5 d.u. | 07/10/2019 |

OFERTA 476 – 2ª EMISSÃO DE COTAS

ii. Destinação dos Recursos | Pipeline

O objetivo da Oferta é obter recursos para o Fundo ampliar seu portfólio de imóveis de varejo. No primeiro momento, o montante será utilizado para **efetuar o pagamento do Saldo Remanescente** da compra do Imóvel da Av. Paulista.

O *pipeline* de prospecção de imóveis para futuras aquisições segue abaixo.

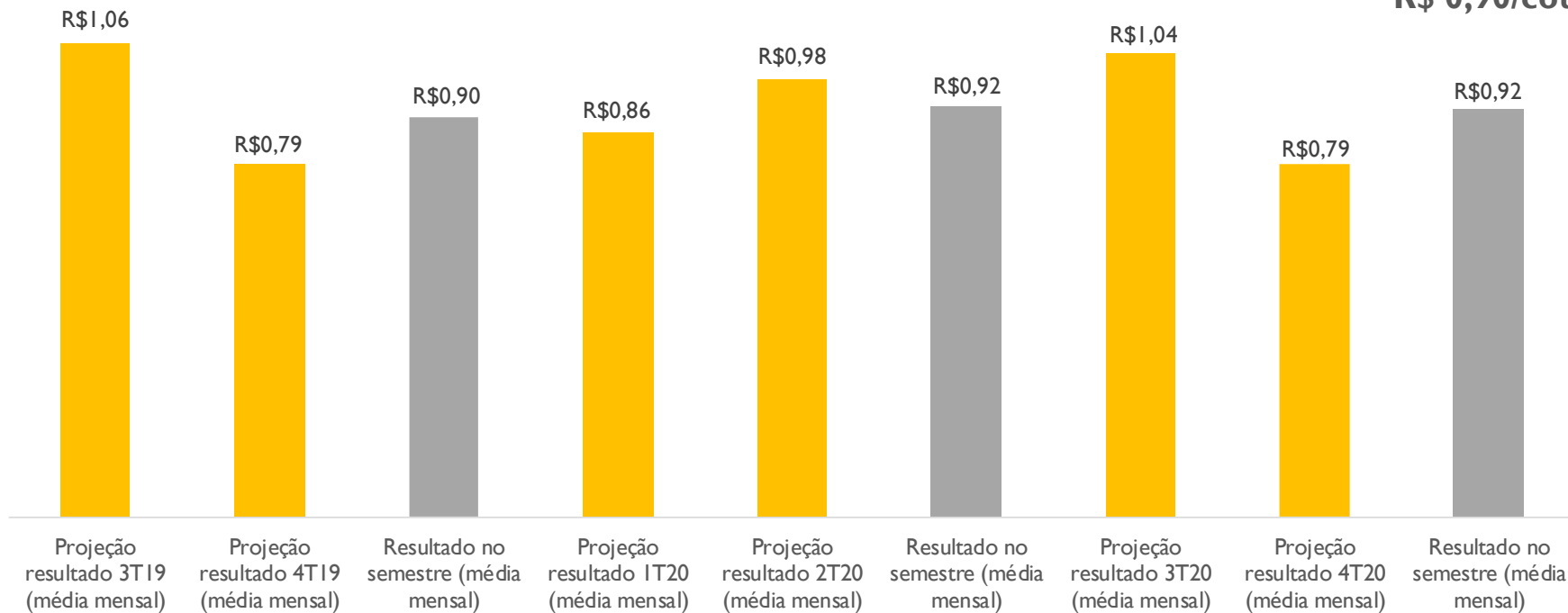
| PIPELINE | | | |
|------------------------|-------------------|-----------------|---------------|
| Região | Cap rate estimado | Volume estimado | Status |
| São Paulo Capital | 5% - 7,5% | 20MM - 35MM | Due Diligence |
| São Paulo Capital | 5% - 7,5% | 20MM - 35MM | Proposta |
| Rio de Janeiro Capital | - | 20MM - 35MM | Proposta |
| São Paulo Capital | 7,5% - 9% | 5MM - 20MM | Proposta |
| São Paulo Capital | 7,5% - 9% | 20MM - 35MM | Proposta |
| Rio de Janeiro Capital | 7,5% - 9% | 5MM - 20MM | Proposta |
| São Paulo Capital | 7,5% - 9% | 80MM - 120MM | Proposta |
| São Paulo Capital | 7,5% - 9% | 5MM - 20MM | Proposta |

OFERTA 476 – 2ª EMISSÃO DE COTAS

iii. Estudo de Viabilidade

Projeção de distribuição mensal para os próximos trimestres:

R\$ 0,90/cota



- Receita de aluguel e CDU do imóvel na Av. Paulista
- Aquisição do primeiro imóvel do *pipeline* localizado em São Paulo (atualmente já em *due diligence*)
- Venda de cotas do SDIL I I
- Aquisições de imóveis no volume de R\$ 56 milhões com *cap rate* médio de 8% até dezembro/19
- Aquisições de imóveis no volume de R\$ 56 milhões com *cap rate* médio de 8% até fevereiro/20
- Reciclagem de portfólio

A projeção de distribuição não deve ser considerada promessa de distribuição de dividendos

OFERTA 476 – 2ª EMISSÃO DE COTAS

iv. Capital Autorizado

O **Capital Autorizado** proposto pela Administradora, no valor de **R\$ 1 bilhão**, permitirá ao Fundo fazer novas emissões de cotas sem necessidade de deliberação em Assembleia Geral.

Tal estratégia vai permitir o Fundo ganhar agilidade nas negociações e aproveitar as oportunidades disponíveis no mercado imobiliário.

A Rio Bravo poderá fazer jus ao Capital Autorizado somente caso o capital comprometido com a última emissão de cotas seja maior do que 75% do valor da Oferta.

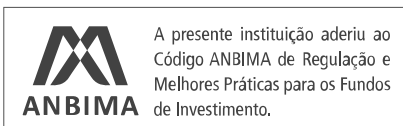
AGENDA

1. Sobre o Fundo
2. Aquisições após alteração do Fundo
3. Oferta 476 - 2º Emissão de Cotas
 - i. A Oferta
 - ii. Destinação dos Recursos | *Pipeline*
 - iii. Estudo de Viabilidade
 - iv. Capital Autorizado
4. Recomendação da Administradora

RECOMENDAÇÃO DA ADMINISTRADORA

O gestor do **FII Rio Bravo Renda Varejo** encontrou oportunidades de investimento no Montante conforme apresentado no *pipeline*, onde esses ativos trarão benefícios econômicos e estratégicos ao Fundo, proporcionando **diversificação de risco, aumento da liquidez, ganho de escala e segue em linha com a estratégia de crescimento orgânico do fundo.**

Portanto, recomendamos o aceite da presente proposta - 2º Emissão de Cotas do Fundo e Capital Autorizado de R\$1 bilhão.



Este material foi elaborado pela Rio Bravo e não deve ser considerado um relatório de análise para fins. Este material tem caráter meramente informativo, não constitui e nem deve ser interpretado como sendo material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento, sugestão e alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Os prazos, taxas e condições aqui contidos são meramente indicativos. As informações contidas nesse material foram consideradas razoáveis na data em que ele foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. A Rio Bravo não dá nenhuma segurança ou garantia, seja de forma expressa ou implícita, sobre a integridade, confiabilidade ou exatidão dessas informações. Este relatório também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. Os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros discutidos nesse material podem não ser adequados para todos os investidores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. Caso os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros sejam expresso em uma moeda que não a do investidor, qualquer alteração na taxa de câmbio pode impactar adversamente o preço, valor ou rentabilidade. A Rio Bravo não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material ou seu conteúdo. Este material é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamentos da Rio Bravo, podendo ser divulgado também em seu site. Fica proibida a reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da Rio Bravo. Para maiores informações sobre os produtos, tabelas de custos operacionais, acesse www.riobravo.com.br. LEIA O MATERIAL ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO FGC. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. A RENTABILIDADE AJUSTADA CONSIDERA O REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS, JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO OU OUTROS RENDIMENTOS ADVINDOS DE ATIVOS FINANCEIROS QUE INTEGREM A CARTEIRA DO FUNDO REPASSADOS DIRETAMENTE AO COTISTA. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS. Para informações, ligue para +55 11 3509-6657. Para reclamações, utilize o SAC/Ouvidoria: 0800-722-9910.

CONTATOS

Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

|| 3509-6657

Everton Carajeleascow

Eveline Carabeli

Isabela Perez

Anita Spichler Scal



R I O B R A V O



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-

065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6657

www.riobravo.com.br