

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (SAAG11)

Investimentos Imobiliários

NOVEMBRO 2017 COMENTÁRIOS DO GESTOR



RIO BRAVO

Contatos

Comercial Pessoas Físicas

Tel. (11) 3509-6620

fi@riobravo.com.br

Ouvidoria

Tel. 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br

Informações do Fundo

Administrador e Gestor • Rio Bravo

Investimentos DTVM Ltda.

Auditor • Deloitte Touche Tohmatsu

Auditorias Independentes

Escriturador de Cotas • Itaú

Taxa de Administração • 0,25% a.a.

P.L. do Fundo na data da emissão.

Início do Fundo • 26/12/2012

Quantidade de Cotas • 5.631.512

No mês de novembro foi concluída reavaliação dos 28 imóveis do portfólio do fundo. A empresa avaliadora deste ano foi a Colliers International. O resultado da reavaliação foi de queda de 4,9% no valor dos imóveis em relação a 2017, e de 4,8% no patrimônio líquido do fundo em relação ao mês anterior.

O fundo tem por objetivo investir em agências bancárias locadas exclusivamente ao Banco Santander no formato Buy to Lease (BTL). A primeira emissão de cotas do fundo foi concluída em dezembro de 2012, tendo captado o valor total de R\$ 401.434 milhões, sendo adquiridas 21 agências. A segunda emissão de cotas do fundo foi concluída em junho de 2013, tendo alcançado o valor de R\$ 161.717.200 reais, sendo adquiridas 07 agências.

DADOS DO FUNDO

	novembro-17	dezembro-16	novembro-16
Valor da Cota	R\$ 133,50	R\$ 118,07	R\$ 113,49
Quantidade de Cotas	5.631.513	5.631.512	5.631.512
Valor de Mercado	R\$ 751.806.986	R\$ 664.912.622	R\$ 639.120.297

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Negociado	R\$ 8.528.088	R\$ 173.303.196	R\$ 184.851.224
Giro (% de cotas negociadas)	1,1%	23,8%	23,8%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

RECEITAS

	Mês	Ano	12 Meses
Receita Bruta Total	R\$ 5.071.339,61	R\$ 56.154.686,81	R\$ 61.147.696,15
Receita Imobiliária	R\$ 5.002.675,59	R\$ 55.091.738,24	R\$ 59.960.737,47
Receita Financeira	R\$ 68.664,02	R\$ 1.062.948,57	R\$ 1.186.958,68

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de novembro, o fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 4.786.785,2, o equivalente a R\$ 0,85 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 7,64%, com base na cota em 30/11/2017.

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Total
2016	0,7900	0,7900	0,7900	0,7900	0,7900	0,8000	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200	0,8400	9,69
2017	0,8600	0,8600	0,8600	0,8600	0,8600	0,8600	0,8500	0,8500	0,8500	0,8500	0,8500		10,27
Δ ¹	8,86%	8,86%	8,86%	8,86%	8,86%	7,50%	3,66%	3,66%	3,66%	3,66%	3,66%		

¹ Variação comparativa entre meses de 2016 e 2017.

RENTABILIDADE

	Mês	Ano	12 meses	Desde o Início (Jan/2013)
Rentabilidade Total ¹				
FII Santander Agências	-4,40%	21,65%	27,48%	110,09%
IFIX	-0,59%	18,69%	20,46%	39,37%

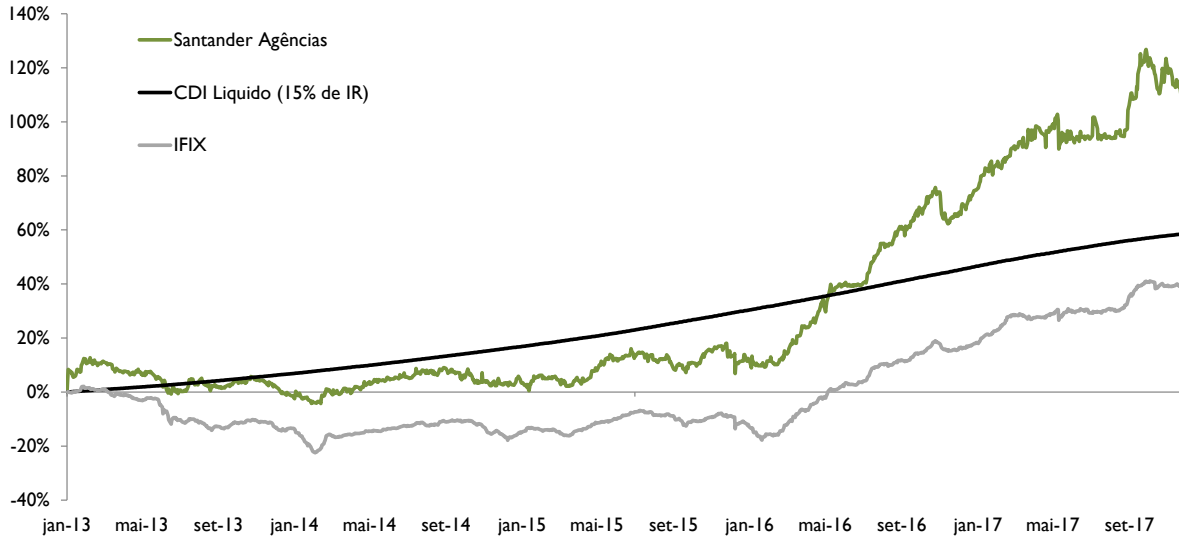
¹ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que os proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

Rentabilidade das Distribuições de Rendimentos ²

	Mês	Ano	12 meses	Desde o Início (Jan/2013)
FII Santander Agências	0,62%	7,96%	9,01%	43,81%
CDI Líquido (15% de IR)	0,48%	7,94%	8,98%	58,48%

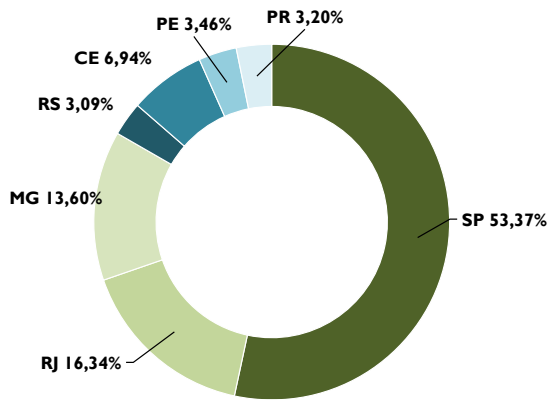
² Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

GRÁFICO DE RENTABILIDADE

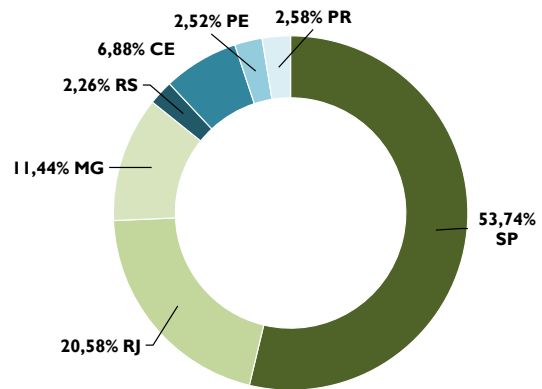


PORTFÓLIO DO FUNDO

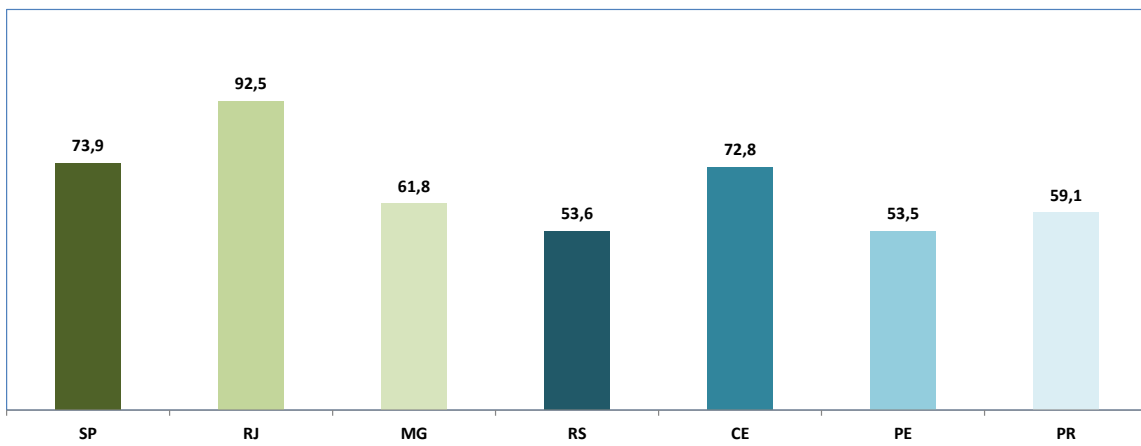
ABL POR ESTADO



RECEITA DE LOCAÇÃO POR ESTADO



RECEITA MÉDIA DE LOCAÇÃO POR M² POR ESTADO



PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 28 (vinte e oito) imóveis, agências bancárias, locadas ao Banco Santander através de contratos de locação atípicos, pelo prazo de 10 anos, reajustados anualmente pela variação do IGP-M. Os imóveis foram adquiridos após duas emissões de cotas, realizadas em dezembro de 2012 e junho de 2013, tendo captado o valor total de R\$563.151.200.

AGÊNCIA	ENDEREÇO	VALOR DE AQUISIÇÃO	ABL
Nova Paulista	Av. Paulista, nº 726 - São Paulo/SP	R\$ 14.550.000	693,32m ²
Avenida Paulista	Avenida Paulista, nº 436 - São Paulo/SP	R\$ 36.900.000	2.857,24m ²
Olivetti - Paulista	Avenida Paulista, nº 447 - São Paulo/SP	R\$ 22.150.000	1.010,00m ²
Berrini	Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, nº 1307 - São Paulo/SP	R\$ 15.600.000	1.873,73m ²
Monções	Avenida Santo Amaro, nº 3.330 - São Paulo/SP	R\$ 6.900.000	882m ²
Cons. Rodrigues Alves	Rua Cons. Rodrigues Alves, nº 53 - São Paulo/SP	R\$ 11.000.000	1.093m ²
Liberdade	Avenida da Liberdade, nº 151 - São Paulo/SP	R\$ 22.750.000	5.001,70m ²
São Mateus	Avenida Mateo Bei, nº 3.286 - São Paulo/SP	R\$ 13.200.000	2.050,00m ²
Duque de Caxias	Rua Duque de Caxias, nº 200 - São Paulo/SP	R\$ 12.050.000	2.107,31m ²
Santo André	Rua Senador Flaquer, nº 305 - Santo André/SP	R\$ 25.600.000	6.242,43m ²
Marechal Deodoro	Rua Marechal Deodoro, nº 460 - São Bernardo do Campo/SP	R\$ 11.400.000	1.615,46m ²
Barão de Jundiá	Rua Barão de Jundiá, nº 884 - Jundiá/SP	R\$ 43.200.000	6.438,52m ²
Santos	Praça Visconde de Mauá, nº 20 - Santos/SP	R\$ 15.400.000	4.505,00m ²
TOTAL SP: 36.369,71 m²			
Ouvidor	Avenida Rio Branco, nº 115 - Rio de Janeiro/RJ	R\$ 22.000.000	1.240,00m ²
Praça Pio X	Praça Pio X nº 78/78-A - Rio de Janeiro/RJ	R\$ 28.450.000	1.964,00m ²
Rio - Centro	Rua Quitanda, nº 70 - Rio de Janeiro/RJ	R\$ 17.750.000	1.928,09m ²
Candelária	Rua Buenos Aires, nº 48/48-A - Rio de Janeiro/RJ	R\$ 16.800.000	1.040,00m ²
Volta Redonda	Rua Doze, nº 239 - Volta Redonda/RJ	R\$ 12.400.000	2.920,00m ²
São Gonçalo - Alcântara	Rua João de Almeida, nº 72 - São Gonçalo/RJ	R\$ 6.050.000	1.089,68m ²
São Gonçalo - Centro	Rua Dr. Feliciano Sodré, nº 111 - São Gonçalo/RJ	R\$ 6.700.000	951,00m ²
TOTAL RJ: 11.132,77 m²			
Belo Horizonte	Av. João Pinheiro, nº 500 - Belo Horizonte/MG	R\$ 25.750.000	4.192,00m ²
BH - Tiradentes	Praça Tiradentes, nº 85 - Belo Horizonte/MG	R\$ 14.750.000	2.156,00m ²
Juiz de Fora	Avenida Barão do Rio Branco, nº 2.519 - Juiz de Fora/MG	R\$ 17.000.000	2.918,00m ²
TOTAL MG: 9.266 m²			
Floriano Peixoto	Rua Floriano Peixoto, nº 915 - Fortaleza/CE	R\$ 16.450.000	2.220,00m ²
Pedro I	Rua Pedro Primeiro, nº 373 - Fortaleza/CE	R\$ 15.050.000	2.511,00m ²
TOTAL CE: 4.731 m²			
Monsenhor Celso	Rua Monsenhor Celso, nº 154 - Curitiba/PR	R\$ 13.400.000	2.182,85m ²
Porto Alegre	Rua Sete de Setembro nº 1.100 - Porto Alegre/RS	R\$ 12.050.000	2.106,79m ²
Recife	Rua do Imperador Pedro II, nº 255 - Recife/PE	R\$ 10.800.000	2.356,94m ²
ABL TOTAL DO FUNDO: 68.146,06 M²			
VALOR DE AQUISIÇÃO TOTAL: R\$ 486.100.000,00			

Recomendações ao investidor: 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. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda, não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento. • 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. • O material aqui veiculado deve ser entendido como de uso pessoal. • Não é permitido qualquer tipo de transmissão, cópia ou adulteração sem o expresse 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.