

FII RIO BRAVO RENDA VAREJO (AGCX11)

Investimentos Imobiliários

MAIO 2018



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 • Rio Bravo

Investimentos DTVM Ltda.

Consultor Imobiliário • JLL

Escriturador das Cotas • Itaú

Taxa de Administração •

1º ano: 0,651% a.a. do PL

2º ano: 0,551% a.a. do PL

3º ano: 0,451% do PL

A partir do 4º ano: 0,351% a.a. do PL

Início do Fundo • 07 / 11 / 2012

Quantidade de cotas • 405.000

Objetivo e Política do Fundo

O FII Rio Bravo Renda Varejo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de imóveis para locação.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Distribuição de Rendimentos

Em maio, foi anunciado, à título de distribuição de rendimentos, R\$ 7,25 por cota, valor igual a distribuição do mês anterior.

Aplicações do Fundo

As aplicações em LCI já líquidas de IR tiveram a rentabilidade de 89% do CDI no período.

Consulta Formal nº 01/2018

Os cotistas representando 42,48% (quarenta e dois virgula quarenta e oito por cento) do total das cotas emitidas pelo

Fundo encaminharam cartas respostas à Consulta Formal, conforme comprovantes arquivados na sede da Administradora.

Todas as matérias foram aprovadas, conforme deliberação: (i) os cotistas representando 29,19% (vinte e nove virgula dezenove por cento) das cotas emitidas do Fundo votaram favoravelmente à alteração do Regulamento do Fundo; (ii) os

cotistas representando 30,39% (trinta virgula trinta e nove por cento) das cotas emitidas do Fundo votaram favoravelmente à instituição do Comitê Consultivo; e (iii) os cotistas representando 30,39% (trinta virgula trinta e nove por cento) das cotas

emitidas do Fundo autorizaram a Administradora a realizar todas as medidas necessárias a formalização das medidas indicadas nos itens acima.

Outros Assuntos

Os contratos de locação referentes às últimas aquisições do Fundo já estão em processo de aditamento e deverão ser assinados em breve.

Com relação às regularizações dos imóveis do formato BTL, a administradora fez uma concorrência entre algumas empresas especializadas, onde duas foram selecionadas para a fase final do processo. Até meados de junho, devemos ter a empresa contratada e o mapeamento de tais regularizações para iniciar os trabalhos.

A Rio Bravo, na qualidade de gestora, está trabalhando em um pipeline de oportunidades para futuras aquisições de ativos de varejo, em breve, deverá ser convocada uma assembleia geral de cotistas para instituímos o comitê consultivo do fundo.

DADOS DO FUNDO	maio-18	dezembro-17	maio-17
Valor da Cota	R\$ 1.156,00	R\$ 1.252,12	R\$ 1.321,00
Valor de Mercado	R\$ 468.180.000	R\$ 507.108.600	R\$ 535.005.000
LIQUIDEZ	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 8.374.489	R\$ 42.180.445	R\$ 96.406.101
Giro (% de cotas negociadas)	1,80%	8,47%	18,88%
Presença em Pregões	100%	100,0%	99,6%
RECEITAS	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 3.067.145	R\$ 15.966.614	R\$ 39.907.921
Receita Imobiliária - Imóveis BTL	R\$ 1.897.881	R\$ 9.489.403	R\$ 22.937.685
Receita Imobiliária - Imóveis BTS	R\$ 594.637	R\$ 2.960.882	R\$ 7.093.263
Receita Financeira	R\$ 574.628	R\$ 3.516.329	R\$ 9.876.973

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tipo Imóvel

	Capital Comprometido *	Desembolsado	A Desembolsar	Capital disponível para investimento
Imóveis Buy To Lease - BTL	R\$ 157.076.279	R\$ 152.695.021	R\$ 4.381.258	R\$ 0
Imóveis Built To Suit - BTS	R\$ 90.822.618	R\$ 88.445.359	R\$ 2.377.259	R\$ 109.289.340
TOTAL	R\$ 247.898.897	R\$ 241.140.380	R\$ 6.758.517	R\$ 109.289.340

* O capital comprometido corresponde a todos os custos dos imóveis já adquiridos, incluindo os custos de aquisição do imóvel, investimentos na construção/reforma e qualquer outra despesa relacionada ao imóvel.

STATUS AGÊNCIAS BUILT TO SUIT NÃO ENTREGUES

Imóvel	Status	Área Construída Total (m²)	Área Privativa (m²)	Progresso das Obras	Previsão Entrega	Receita de Locação * / Cota
Campo Limpo	Permissões Legais	604,0	604,0	15%	Em Revisão	R\$ 0,093

* Receita de locação contratada pela Caixa Econômica Federal, a qual será devida após a entrega dos imóveis

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de maio, o fundo anunciou distribuição de rendimentos no valor de R\$ 2.936.250, o equivalente a R\$ 7,25 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 7,53%, com base na cota em 30/05/2018.

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Total
2015	7,30	7,40	7,60	7,60	7,80	7,80	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,40	93,90
2016	8,40	8,40	8,40	8,40	8,40	8,40	8,80	8,80	8,80	8,80	8,73	8,66	102,99
2017	8,83	8,83	8,80	8,54	8,54	8,54	8,26	7,98	7,70	7,70	7,44	8,44	99,60
2018	7,28	7,21	7,25	7,25	7,25								36,24
Δ^1	-17,6%	-18,3%	-17,6%	-15,1%	-15,1%								

¹ Variação comparativa entre meses de 2017 e 2018

RENTABILIDADE

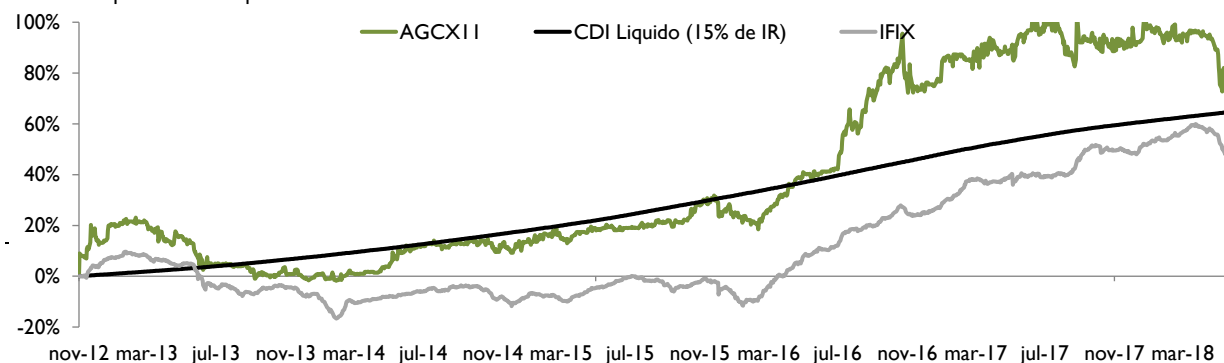
Rentabilidade Total ¹	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde o Início (nov/2012)
FII Agências Caixa - AGCX11	-6,23%	-4,88%	-5,81%	31,92%	83,00%
IFIX	-5,27%	-0,55%	7,65%	37,32%	49,84%

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

Rentabilidade das Distribuições de Rendimentos ²

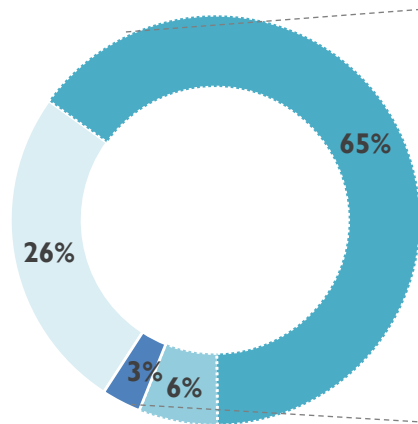
FII Agências Caixa - AGCX11	0,58%	2,99%	7,08%	20,12%	50,22%
CDI Líquido (15% de IR)	0,44%	2,25%	6,51%	18,64%	64,54%

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.



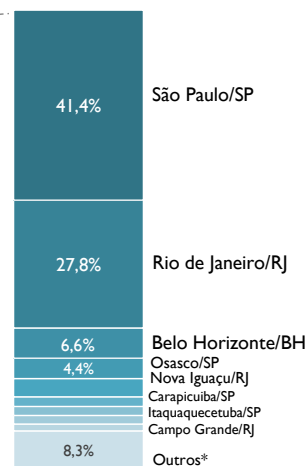
PORTFÓLIO DO FUNDO

Alocação dos Ativos (em R\$)



- LCI
- IMÓVEIS PARA RENDA ACABADOS
- IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO/REFORMA
- OUTROS

Alocação dos Imóveis por cidade (em R\$)



* Rio Claro/SP, Mogi das Cruzes/SP, Embu/SP, Uberlândia/MG, Suzano/SP, Guarulhos/SP e Ferraz de Vasconcelos/SP

ATIVO: R\$ 438.753.308,35

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 432.219.514,71

PATRIMÔNIO DO FUNDO

O Fundo tem por objetivo investir em imóveis locadas à Caixa Econômica Federal e à grandes redes varejistas em dois formatos de operação, Buy to Lease (BTL) e Built to Suit (BTS). O formato BTL consiste na aquisição de imóveis de propriedade da Caixa, os quais foram adquiridos pelo Fundo no momento de sua constituição. O formato BTS consiste na aquisição de imóveis e desenvolvimento sob medida para posterior locação como agências bancárias. O processo de desenvolvimento de agências BTS ocorrerá até a alocação total do capital disponível para investimento.

Agências Buy To Lease

Nome	Endereço	Área	Início	Término Contrato	Mês de Reajuste
Ag Inconfidencia	R. Curitiba, 888 - Belo Horizonte/MG	2.373,17 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Venda Nova	R. Padre Pedro Pinto, 1.580 - Belo Horizonte/MG	2.585,45 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
		TOTAL MG: 4.958,62 m²			

Nome	Endereço	Área Construída	Início	Término Contrato	Mês de Reajuste
Ag 14 Bis	Av. Marechal Câmara, 160 - Rio de Janeiro/RJ	1.900,31 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Av Chile	Av. República do Chile, 230 - Rio de Janeiro/RJ	1.139,67 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Bandeira	R. Mariz e Barros, 79 (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.339,00 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Ipanema	R. Visconde de Pirajá, 127 - Rio de Janeiro/RJ	510,00 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Leme	R. Antônio Vieira, 24 - Loja A - Rio de Janeiro/RJ	696,80 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Meier	R. Dias da Cruz, 28-A (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.483,53 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, 2370 - Nova Iguaçu/RJ	3.256,00 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Rec Bandeirantes	Av. das Américas, 15545 - Rio de Janeiro/RJ	919,00 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag São Gonçalo	R. Dr. Nilo Peçanha, 125 - São Gonçalo/RJ	1.388,00 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
		TOTAL RJ: 12.632,31 m²			

Nome	Endereço	Área Construída	Início	Término Contrato	Mês de Reajuste
Ag Via Anchieta	Via Anchieta, 1558 - São Paulo/SP	1.785,00 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Barra Funda	Av. Rio Branco, 1675 (Loja) - São Paulo/SP	1.293,02 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Benedito Coutinho	R. Antônio Benedito Coutinho, 149 - Osasco/SP	1.206,10 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag. Bonsucesso	Av. Carmela Thomeu, 557 - Guarulhos/SP	938,02 m²	ago/2013	ago/2023	Agosto
Ag Carapicuíba	Av. Rui Barbosa, 281 (Calçadão) - Carapicuíba/SP	1.949,20 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Santa Cecília	R. das Palmeiras, 233 (Loja) - São Paulo/SP	1.205,86 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Capão Redondo	Estrada de Itapeperica, 3429 - São Paulo/SP	1.448,48 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Ferraz de Vasconcelos	R. Santos Dumont, 599 - Ferraz de Vasconcelos/SP	954,00 m²	ago/2014	ago/2025	Agosto
Ag Guaianases	R. Salvador Gianetti, 436 - São Paulo/SP	2.475,10 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Guarapiranga	Av. de Pinedo, 228 - São Paulo/SP	1.312,18 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Imirim	Av. Imirim, 1271 - São Paulo/SP	1.384,34 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Itaquaquecetuba	R. Sebastião Ferreira Santos, 93 - Itaquaquecetuba/SP	2.342,10 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Itaquera	Av. Maria Luíza Americana, 1688 - São Paulo/SP	912,00 m²	mai/2014	mai/2014	Maio
Ag Jaraguá	Estrada de Taipas, 355 - São Paulo/SP	1.335,14 m²	fev/2015	fev/2025	Fevereiro
Ag Jardim da Saúde	Av. do Cursino, 1348 - São Paulo/SP	1.833,14 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Planalto Paulista	Av. Indianópolis, 2125 - São Paulo/SP	1.299,00 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Pirituba	R. Guerino Giovani Leardini, 63/67 - São Paulo/SP	1.368,00 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Quitauna	Av. dos Autonomistas, 5386 - Osasco/SP	2.250,00 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag. São Mateus	Av. Mateo Bei, 413 - São Paulo/SP	938,02 m²	set/2014	set/2024	Setembro
Ag São Miguel Paulista	Av. do Imperador, 3892 - São Paulo/SP	1.024,80 m²	abr/2014	abr/2024	Abril
Ag Senador Queiroz	Av. Senador Queiroz, 85 a 111 - São Paulo/SP	1.446,96 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
		TOTAL SP: 30.700,46 m²			

Agências Built To Suit

Nome	Endereço	Aquisição	Área*	Início	Término Contrato	Mês de Reajuste
Ag Hebraica	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1644 - São Paulo/SP	21/06/2013	323,31 m²	jan/2014	jan/2024	Dezembro
Ag Vila Mascote	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo/SP	30/08/2013	753,36 m²	jun/2015	mai/2025	Fevereiro
Ag Pq. Maria Helena	R. Cel. Souza Franco, 115 - Suzano/SP	04/10/2013	581,00 m²	dez/2014	dez/2024	Fevereiro
Ag Jundiapéba	Al. Sto. Ângelo, 118 - Mogi das Cruzes/SP	11/10/2013	593,44 m²	fev/2016	fev/2026	Fevereiro
Ag Estrada Rio do A	Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande/RJ	14/01/2014	571,41 m²			
Ag R. dos Italianos	R. dos Italianos, 609 621 623 - São Paulo/SP	25/04/2014	520,50 m²	out/2015	out/2025	Maio
Ag Av. Pres. Wilson	Av. Rio Branco, 311-B - Rio de Janeiro/RJ	30/04/2014	713,62 m²	dez/2014	dez/2024	Maio
Ag Industrial	Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389 - Uberlândia/MG	16/06/2014	552,00 m²	fev/2017	jan/2027	Maio
Ag Rio Claro	Av. I, 500 - Rio Claro/SP	16/07/2014	542,70 m²	dez/2016	dez/2026	Dezembro
Ag Osasco	Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371 - Osasco/SP	18/07/2014	804,00 m²	jul/2015	jul/2025	Maio
Ag Pedro Vicente	R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo/SP	01/08/2014	814,20 m²		00/01/1900	
Ag Cipó Guaçu	R. Sesefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu/SP	23/09/2014	551,00 m²	ago/2015	ago/2025	Julho
Ag Campo Limpo	Est. do Campo Limpo, 5520 - São Paulo/SP	30/09/2014	604,00 m²		Em Revisão	
Ag Paes Leme	R. Paes Leme, 250 258 - São Paulo/SP	28/11/2014	903,60 m²	set/2015	set/2025	Outubro
Ag Pátio do Colégio	Lg. Pátio do Colégio, 1 - São Paulo/SP	02/12/2014	676,00 m²		Em Revisão	

* Área Construída do projeto, podendo ocorrer alterações.

TOTAL BTS: 9.504,14 m²

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 S.A. 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 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.