



# FII RIO BRAVO RENDA VAREJO (AGCX11)

Investimentos Imobiliários

## OBJETIVO E POLÍTICA DO FUNDO

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, quais sejam:

- (i) títulos públicos federais,
- (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos,
- (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a "AA" ou superior, atribuída pelas agências de rating Fitch, Moody's ou Standard & Poor's, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; e
- (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI);
- (v) cotas de fundos de investimento de renda fixa com liquidez diária ("Ativos de Renda Fixa, e em conjunto com os Ativos Imobiliários "Ativos");
- (vi) aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliários, inclusive cotas de fundos de investimento imobiliários administrados ou geridos pela instituição Administradora e/ou suas afiliadas ("Ativos imobiliários").

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

### Distribuição de Rendimentos

Em outubro, foi anunciado à título de distribuição de rendimentos R\$ 7,00 por cota, que representa 103% do resultado em caixa.

O resultado caixa do mês foi impactado pela distribuição de rendimentos do SDIL 11 de competência outubro de 2018 e pelos pagamentos da primeira parcela dos Laudos de Avaliações dos imóveis e da Auditoria de 2018.

Importante lembrar que em fevereiro passaremos a receber os aluguéis das 6 agências adquiridas em abril, conforme Fato Relevante divulgado em 26 de abril de 2018, que deverá impactar a distribuição de forma positiva em aproximadamente R\$ 0,621.

1 Esta não representa qualquer garantia de receita futura, estando sujeita, portanto, às condições de mercado.

### Prospecção de Ativos

As negociações para aquisições de novos ativos continuam em andamento e tratadas como prioridade. Nos últimos meses foram avaliados mais de R\$ 280MM em ativos, dos quais seguimos em análise e em negociações iniciais de um portfólio de aproximadamente R\$ 60MM.

Salientamos que essa nossa busca para futuras aquisições está fundamentada na ponderação dos pilares: (i) CAP de aquisição; (ii) Localização; (iii) Classificação do Locatário; (iv) Liquidez do imóvel (em necessidade de nova locação);

Na AGE realizada em 30/10/2018, foi constituído o comitê de cotista, o qual será composto pelos Srs Jorge Elias Abud Junior e Otavio Agostinho Baldo Vernaschi. Os membros do comitê passarão a acompanhar os assuntos de prospecção, assim como as regularizações das agências adquiridas em formato BTL da CEF.

### Outros Assuntos

- Os documentos para a regularização dos imóveis classificados como nível 1 já foram emitidos e enviados ao Cartório. Este cartório está providenciando as minutas das escrituras para as aprovações do Fundo e CEF. Assim que assinarmos, comunicaremos via FR.
- O mapeamento das agências de Minas Gerais e Rio de Janeiro ainda não foi concluído. Aguardamos retorno das Prefeituras envolvidas e Copo de Bombeiros.
- Estamos trabalhando no Laudo de Avaliação Patrimonial do Fundo para o ano de 2018 e devemos contabilizar o número no balancete de novembro de 2018.

## DADOS DO FUNDO

|                     | out/18          | dez/17          | out/17          |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Valor da Cota       | R\$ 1.099,99    | R\$ 1.252,12    | R\$ 1.267,00    |
| Quantidade de Cotas | 405.000         | 405.000         | 405.000         |
| Valor de Mercado    | R\$ 445.495.950 | R\$ 507.108.600 | R\$ 513.135.000 |

## LIQUIDEZ

|                              | Mês           | Ano            | 12 meses       |
|------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Volume Negociado             | R\$ 6.587.903 | R\$ 87.764.032 | R\$ 98.369.053 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 1,55%         | 19,48%         | 21,58%         |
| Presença em Pregões          | 100%          | 100%           | 100%           |

## RESULTADO

|                                  | Mês           | Ano            | 12 meses       |
|----------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Receita Imobiliária              | R\$ 2.485.633 | R\$ 24.890.376 | R\$ 31.705.547 |
| Receita Financeira               | R\$ 503.589   | R\$ 6.188.931  | R\$ 7.524.888  |
| Despesas                         | -R\$ 244.353  | -R\$ 2.147.634 | -R\$ 2.509.403 |
| Resultado                        | R\$ 2.744.869 | R\$ 28.931.672 | R\$ 36.721.032 |
| Resultado por cota               | R\$ 6,7775    | R\$ 71,4362    | R\$ 90,6692    |
| Rendimento por cota <sup>1</sup> | R\$ 7,0000    | R\$ 80,4300    | R\$ 87,8700    |
| Resultado Acumulado <sup>2</sup> | -R\$ 0,2225   | -R\$ 8,9938    | R\$ 2,7992     |

<sup>1</sup> Refere-se ao Período-Base do Relatório;

<sup>2</sup> Refere-se à Diferença entre o Resultado do Período e o Rendimento Anunciado no Período-Base do Relatório.

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

| ANO            | JAN    | FEV    | MAR    | ABR    | MAI    | JUN    | JUL    | AGO   | SET   | OUT   | NOV  | DEZ  |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|------|------|
| 2018           | 7,28   | 7,21   | 7,25   | 7,25   | 7,25   | 7,25   | 7,25   | 7,25  | 7,00  | 7,00  |      |      |
| 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 |
| Δ <sup>3</sup> | -17,6% | -18,3% | -17,6% | -15,1% | -15,1% | -15,1% | -12,2% | -9,1% | -9,1% | -9,1% |      |      |

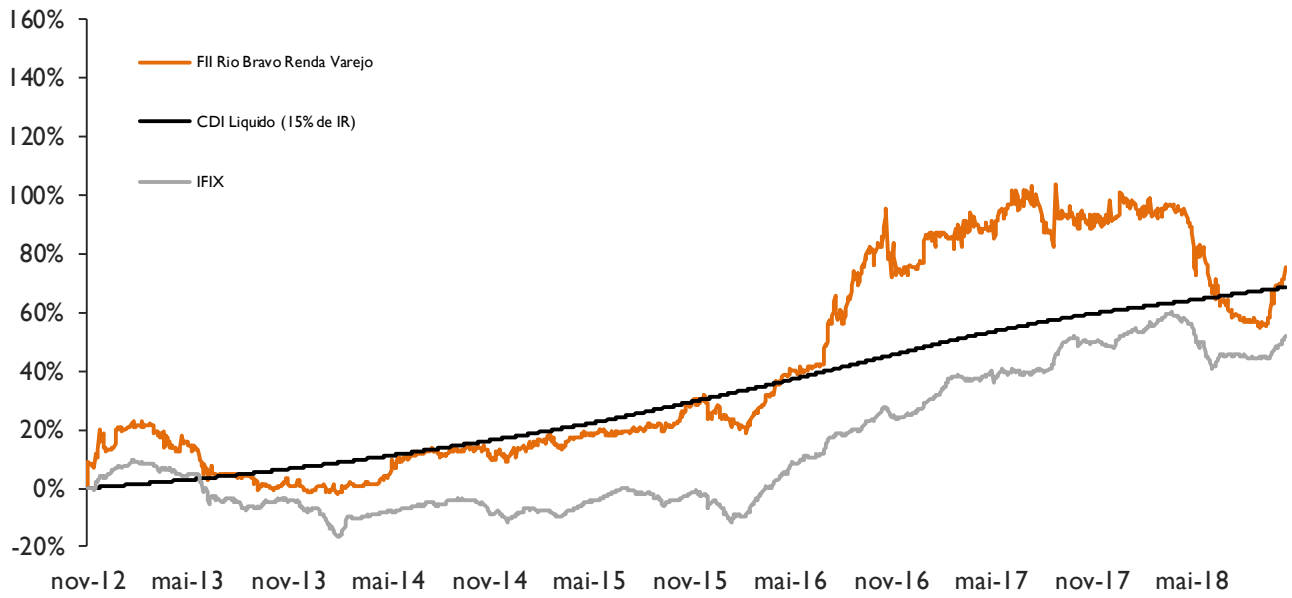
<sup>3</sup> Refere-se à Variação entre Meses de 2017 e 2018.

## RENTABILIDADE

|  | rentabilidade total <sup>4</sup> | mês    | Ano    | 12 meses | desde o início |
|--|----------------------------------|--------|--------|----------|----------------|
| FII Rio Bravo Renda Varejo                                 |                                  | 12,36% | -8,88% | -8,85%   | 75,32%         |
| IFIX   |                                  | 5,04%  | 0,72%  | 0,73%    | 51,76%         |
| rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup> |                                  | mês    | ano    | 12 meses | desde o início |
| FII Rio Bravo Renda Varejo                                 |                                  | 0,71%  | 5,86%  | 6,99%    | 48,66%         |
| CDI líquido (15% de IR)                                    |                                  | 0,46%  | 4,60%  | 5,56%    | 68,52%         |

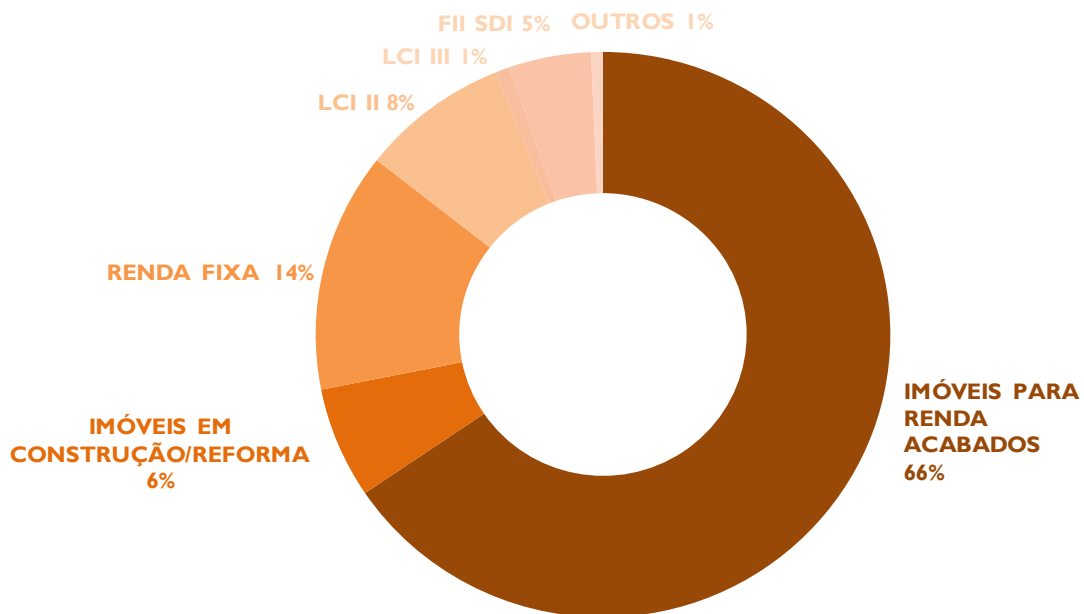
<sup>4</sup> Refere-se à Rentabilidade calculada através do método da "cota ajustada", assume-se que o proventos pagos, são reinvestidos no próprio FII.

<sup>5</sup> Refere-se à Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos, divididos pelo valor da cota de fechamento apurada através das negociações efetuadas no mercado secundário. A apuração é feita com base no fim do mês anterior comparado ao Período-Base do Relatório.

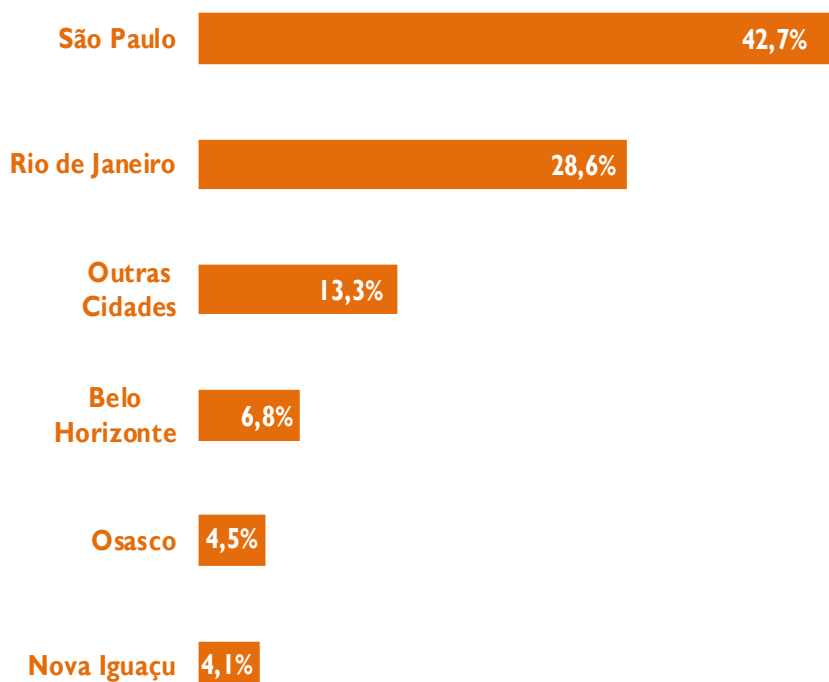


## PORTFÓLIO DO FUNDO

Os Ativos do Fundo estão alocados em:



Refere-se à Participação da Receita Financeira das Agências por Região em comparação ao Valor total do Ativo:



## PATRIMÔNIO DO FUNDO

O FII é proprietário de 57.843 m<sup>2</sup> de ABL divididos em:

### AGÊNCIAS BUY TO LEASE - SP

| Agência               | Endereço   | Área Construída             | Início Contrato | Término Contrato |
|-----------------------|--|-----------------------------|-----------------|------------------|
| Sacomã                | Via Anchieta, 1558 - São Paulo/SP                    | 1.785 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| Barra Funda           | Av. Rio Branco, 1675 (Loja) - São Paulo/SP           | 1.293 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| Benedito Coutinho     | R. Antônio Benedito Coutinho, 149 - Osasco/SP        | 1.206 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| Carapicuíba           | Av. Rui Barbosa, 281 (Calçadão) - Carapicuíba/SP     | 1.949 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| Santa Cecília         | R. das Palmeiras, 233 (Loja) - São Paulo/SP          | 1.206 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| Capão Redondo         | Estrada de Itapeperica, 3429 - São Paulo/SP          | 1.448 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| Guaianazes            | R. Salvador Gianetti, 436 - São Paulo/SP             | 2.475 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| Guarapiranga          | Av. de Pinedo, 228 - São Paulo/SP                    | 1.312 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| Imirim                | Av. Imirim, 1271 - São Paulo/SP                      | 1.384 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| Itaquaquecetuba       | R. Seb. Ferreira dos Santos, 93 - Itaquaquecetuba/SP | 2.342 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| Jardim da Saúde       | Av. do Cursino, 1348 - São Paulo/SP                  | 1.833 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| Planalto Paulista     | Av. Indianópolis, 2125 - São Paulo/SP                | 1.299 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| Pirituba              | R. Guerino Giovani Leardini, 63/67 - São Paulo/SP    | 1.368 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| Quitaúna              | Av. dos Autonomistas, 5386 - Osasco/SP               | 2.250 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| Senador Queirós       | Av. Senador Queirós, 85 a 111 - São Paulo/SP         | 1.447 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| Bonsucesso            | Av. Carmela Thomeu, 557 - Guarulhos/SP               | 938,020 m <sup>2</sup>      | agosto-13       | agosto-23        |
| Ferraz de Vasconcelos | R. Santos Dumont, 599 - Ferraz de Vasconcelos/SP     | 954,000 m <sup>2</sup>      | agosto-14       | agosto-25        |
| Itaquera              | Av. Maria Luiza Americano, 1688 - São Paulo/SP       | 912,000 m <sup>2</sup>      | maio-14         | maio-24          |
| Jaraguá               | Estrada de Taipas, 355 - São Paulo/SP                | 1.335,140 m <sup>2</sup>    | fevereiro-15    | fevereiro-25     |
| São Mateus            | Av. Mateo Bei, 413 - São Paulo/SP                    | 938,020 m <sup>2</sup>      | setembro-14     | setembro-24      |
| São Miguel Paulista   | Av. do Imperador, 3892 - São Paulo/SP                | 1.024,800 m <sup>2</sup>    | abril-14        | abril-24         |
| <b>Total SP</b>       |  | <b>30.700 m<sup>2</sup></b> |                 |                  |

**AGÊNCIAS BUY TO LEASE - RJ**

| Agência               | Endereço   | Área Construída             | Início Contrato | Término Contrato |
|-----------------------|--|-----------------------------|-----------------|------------------|
| 14 Bis                | Av. Marechal Câmara, 160 - Rio de Janeiro/RJ         | 1.900 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| Av. Chile             | Av. República do Chile, 230 - Rio de Janeiro/RJ      | 1.140 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| Bandeira              | R. Mariz e Barros, 79 (Loja) - Rio de Janeiro/RJ     | 1.339 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| Ipanema               | R. Visconde de Pirajá, 127 - Rio de Janeiro/RJ       | 510 m <sup>2</sup>          | novembro-12     | outubro-22       |
| Leme                  | R. Antônio Vieira, 24 - Loja A - Rio de Janeiro/RJ   | 697 m <sup>2</sup>          | novembro-12     | outubro-22       |
| Meier                 | R. Dias da Cruz, 28-A (Loja) - Rio de Janeiro/RJ     | 1.484 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| Nova Iguaçu           | Av. Marechal Floriano Peixoto, 2370 - Nova Iguaçu/RJ | 3.256 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| Rec. dos Bandeirantes | Av. das Américas, 15545 - Rio de Janeiro/RJ          | 919 m <sup>2</sup>          | novembro-12     | outubro-22       |
| Nilo Peçanha          | R. Dr. Nilo Peçanha, 125 - São Gonçalo/RJ            | 1.388 m <sup>2</sup>        | novembro-12     | outubro-22       |
| <b>Total RJ</b>       |  | <b>12.632 m<sup>2</sup></b> |                 |                  |

**AGÊNCIAS BUY TO LEASE - MG**

| Agência         | Endereço  | Área Construída            | Início Contrato | Término Contrato |
|-----------------|---|----------------------------|-----------------|------------------|
| Inconfidência   | R. Curitiba, 888 - Belo Horizonte/MG            | 2.373 m <sup>2</sup>       | novembro-12     | outubro-22       |
| Venda Nova      | R. Padre Pedro Pinto, 1.580 - Belo Horizonte/MG | 2.585 m <sup>2</sup>       | novembro-12     | outubro-22       |
| <b>Total MG</b> |   | <b>4.959 m<sup>2</sup></b> |                 |                  |

**AGÊNCIAS BUILT TO SUIT- SP**

| Agência             | Endereço   | Área Construída            | Data de Aquisição | Término Contrato |
|---------------------|--|----------------------------|-------------------|------------------|
| Hebraica            | Av. Brigadeiro Faria Lima, 1644 - São Paulo/SP     | 323 m <sup>2</sup>         | junho-13          | janeiro-24       |
| Vila Mascote        | Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo/SP             | 753 m <sup>2</sup>         | agosto-13         | maio-25          |
| Italianos           | R. dos Italianos, 609 621 623 - São Paulo/SP       | 521 m <sup>2</sup>         | abril-14          | outubro-25       |
| Paes Leme           | R. Paes Leme, 250 258 - São Paulo/SP               | 910 m <sup>2</sup>         | novembro-14       | setembro-25      |
| Parque Maria Helena | R. Cel. Souza Franco, 115 - Suzano/SP              | 581 m <sup>2</sup>         | outubro-13        | dezembro-24      |
| Jundiapéba          | Al. Sto. Ângelo, 118 - Mogi das Cruzes/SP          | 597 m <sup>2</sup>         | outubro-13        | fevereiro-26     |
| Rio Claro           | Av. I, 500 - Rio Claro/SP                          | 543 m <sup>2</sup>         | julho-14          | dezembro-26      |
| Mutinga             | Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371 - Osasco/SP | 804 m <sup>2</sup>         | julho-14          | julho-25         |
| Cipó-Guaçu          | R. Sefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu/SP          | 549 m <sup>2</sup>         | setembro-14       | agosto-25        |
| <b>Total SP</b>     |  | <b>4.970 m<sup>2</sup></b> |                   |                  |

**AGÊNCIAS BUILT TO SUIT - RJ**

| Agência               | Endereço                                  | Área Construída    | Data de Aquisição | Término Contrato |
|-----------------------|---|--------------------|-------------------|------------------|
| Av. Presidente Wilson | Av. Rio Branco, 311-B - Rio de Janeiro/RJ | 735 m <sup>2</sup> | abril-14          | dezembro-24      |

**AGÊNCIAS BUILT TO SUIT - MG**

| Agência    | Endereço   | Área Construída    | Data de Aquisição | Término Contrato |
|------------|--|--------------------|-------------------|------------------|
| Industrial | Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389 - Uberlândia/MG | 552 m <sup>2</sup> | junho-14          | janeiro-27       |

**AGÊNCIAS BUILT TO SUIT NÃO ENTREGUES**

| Agência                   | Endereço                                 | Área Construída            | Data de Aquisição | Pendência               |
|---------------------------|--|----------------------------|-------------------|-------------------------|
| Campo Limpo               | Est. do Campo Limpo, 5520 - São Paulo/SP | 550 m <sup>2</sup>         | setembro-14       | Aprovação da prefeitura |
| Pátio do Colégio          | Lg. Pátio do Colégio, 1 - São Paulo/SP   | 749 m <sup>2</sup>         | dezembro-14       | Em Fase de Entrega      |
| Pedro Vicente             | R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo/SP     | 814 m <sup>2</sup>         | agosto-14         | Em Fase de Entrega      |
| Estrada Rio do A          | Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande/RJ    | 571 m <sup>2</sup>         | janeiro-14        | Em Fase de Entrega      |
| <b>Total Não Entregue</b> |  | <b>2.685 m<sup>2</sup></b> |                   |                         |

O FII é proprietário de 4 Agências Built to Suit ainda não entregues, totalizando 2.685 m<sup>2</sup> de ABL. Essas agências resultarão em R\$ 0,544 por cota de Receita de Locação.

## INFORMAÇÕES DO PRODUTO

Perfil de Gestão • Ativa

Administrador e Gestor • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Auditor independente • Ernst & Young

Escriturador das Cotas • Itaú Securities Services

Taxa de Administração e Gestão •

1º Ano • 0,651% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

2º Ano • 0,551% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

3º Ano • 0,451% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

A partir do 4º Ano • 0,351% a.a. sobre o Patrimônio Líquido - Mín. Mensal R\$ 30.000,00

Taxa de Performance • Não há

Ofertas Concluídas • 1

Início do fundo • 07/11/2012

Quantidade de Cotas Emitidas • 405.000

Patrimônio Líquido • R\$ 431.903.108,29

Nº de Cotistas • 5.372

## CONTATOS

Relação com Investidores

(11) 3509-6600

ri@riobravo.com.br

Ouvidoria

0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br

## DEMAIS INFORMAÇÕES

[PROSPECTO](#)

[REGULAMENTO](#)

[SITE DO FUNDO](#)

[CADASTRE-SE EM NOSSO MAILING IMOBILIÁRIO](#)

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 expreso 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.

