



FII RIO BRAVO RENDA VAREJO (AGCX11)

Investimentos Imobiliários

OBJETIVO E POLÍTICA 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, por meio de

- (i) imóveis comerciais destinados ao varejo,
- (ii) eventual edificação;
- (iii) adaptação de imóveis para locação.

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 novembro, foi anunciado à título de distribuição de rendimentos R\$ 7,00 por cota, que representa 94,2% do resultado em caixa.

O resultado caixa do mês foi impactado positivamente pelo recebimento dos rendimentos do SDIL11 de competência outubro de 2018, representado no acumulado do ano, a distribuição em linha com o resultado.

Em 01 de Dezembro, o Fundo celebrou o 1º aditivo do contrato de locação atípico (BTS) da Ag. Estrada Rio do A com a Caixa Econômica Federal. Assim, em janeiro de 2019, o Fundo receberá em caixa o primeiro aluguel desta agência, o que impactará positivamente o resultado em aproximadamente R\$ 0,14¹ por cota e o contrato vigorará até 30 de novembro de 2028.

Importante relembrar 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 o resultado caixa de forma positiva em aproximadamente R\$ 0,621 por cota.

¹ esta não representa qualquer garantia de receita futura, estando sujeita portanto, às possíveis alterações que deverão ser informadas ao Mercado caso alterações de fato, ocorram.

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\$ 518MM em ativos, dos quais seguimos em análise e em negociações iniciais de um portfólio de aproximadamente R\$ 80MM.

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);

Em 18 de dezembro tivemos a primeira reunião do Comitê Consultivo, o qual foi discutido e apresentado os imóveis que compõe o pipeline e conjunto com o racional das propostas realizadas.

Outros Assuntos

A CEF se manifestou quanto às agências de Páteo do Colégio e Estrada do Campo Limpo, de forma a rescindir os contratos firmados. Visto as notificações recebidas, o Fundo junto com a Vella Pugliese Buosi e Guidoni, escritório de advocacia contratado para suportar as demandas e ações sobre os processos em questão, contra notificou a CEF de forma a apresentar todos os argumentos de defesa firmados em contrato para iniciarmos uma ação formal para solucionar da melhor forma o não cumprimento dos acordos firmados quando ainda estava ativo o plano de expansão da CEF.

DADOS DO FUNDO

	nov/18	dez/17	nov/17
Valor da Cota	R\$ 1.170,00	R\$ 1.252,12	R\$ 1.241,01
Quantidade de Cotas	405.000	405.000	405.000
Valor de Mercado	R\$ 473.850.000	R\$ 507.108.600	R\$ 502.609.050

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 4.710.849	R\$ 92.474.881	R\$ 98.244.668
Giro (% de cotas negociadas)	1,02%	20,51%	21,64%
Presença em Pregões	95%	100%	99%

RESULTADO

	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.485.633	R\$ 27.376.008	R\$ 31.771.484
Receita Financeira	R\$ 503.589	R\$ 6.692.520	R\$ 7.273.168
Despesas	-R\$ 120.258	-R\$ 2.267.892	-R\$ 2.461.141
Resultado	R\$ 2.868.964	R\$ 31.800.636	R\$ 36.583.510
Resultado por cota	R\$ 7,0839	R\$ 78,5201	R\$ 90,3297
Rendimento por cota ¹	R\$ 7,0000	R\$ 87,4300	R\$ 87,4300
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0839	-R\$ 8,9099	R\$ 2,8997

¹ Refere-se ao Período-Base do Relatório;

² 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	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 ³	-17,6%	-18,3%	-17,6%	-15,1%	-15,1%	-15,1%	-12,2%	-9,1%	-9,1%	-9,1%	-5,9%	

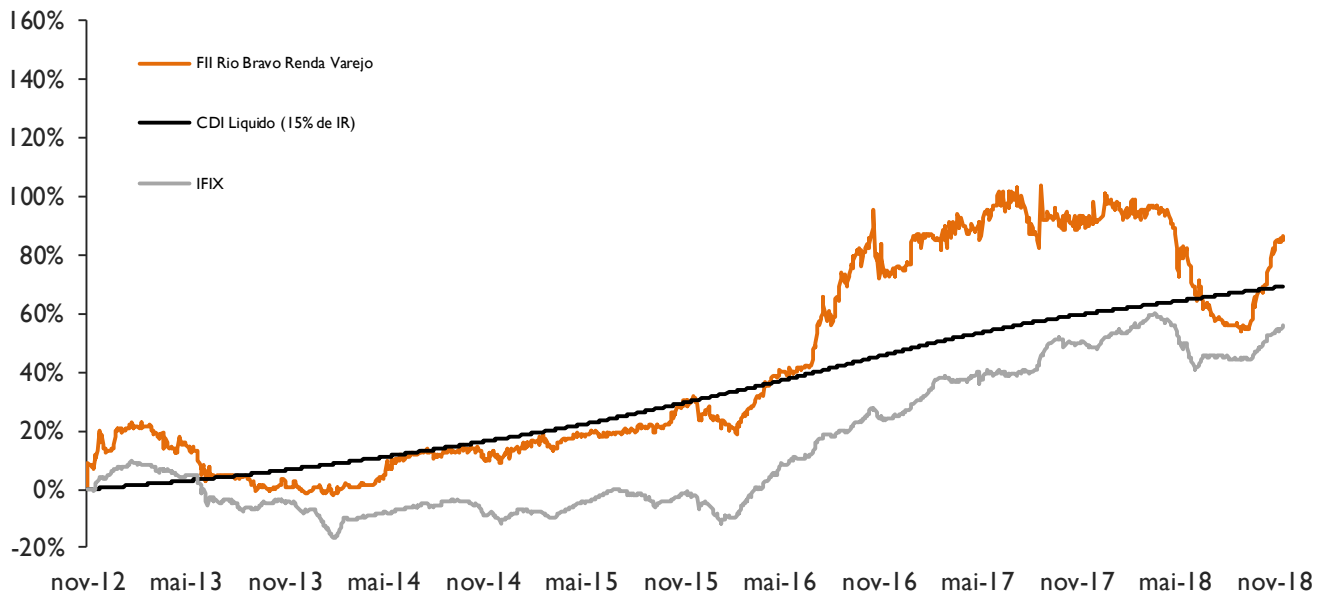
³ Refere-se à Variação entre Meses de 2017 e 2018.

RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Varejo		7,05%	-3,04%	-1,58%	86,55%
IFIX		2,59%	3,32%	3,95%	55,68%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Varejo		0,64%	6,42%	7,08%	49,29%
CDI Líquido (15% de IR)		0,42%	5,04%	5,50%	69,28%

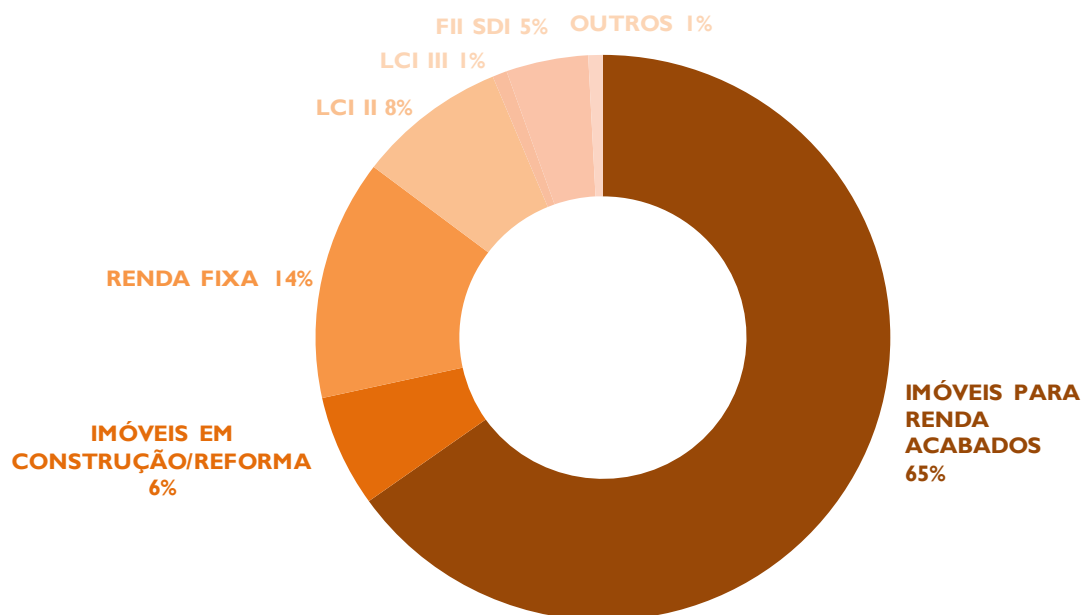
⁴ Refere-se à Rentabilidade calculada através do método da "cota ajustada", assume-se que o proventos pagos, são reinvestidos no próprio FII.

⁵ 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.

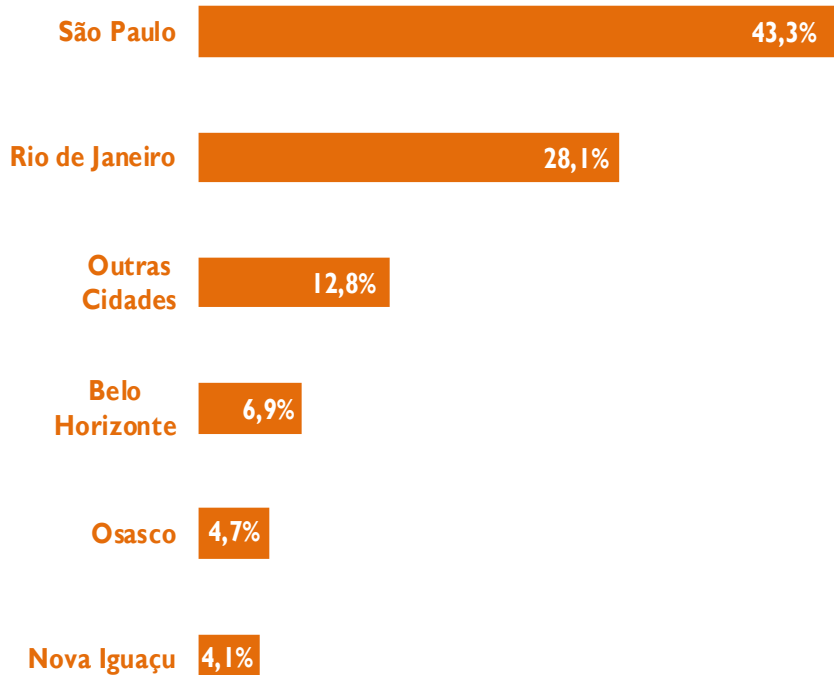


PORTFÓLIO DO FUNDO

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 m² 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 ²	novembro-12	outubro-22
Barra Funda	Av. Rio Branco, 1675 (Loja) - São Paulo/SP	1.293 m ²	novembro-12	outubro-22
Benedito Coutinho	R. Antônio Benedito Coutinho, 149 - Osasco/SP	1.206 m ²	novembro-12	outubro-22
Carapicuíba	Av. Rui Barbosa, 281 (Calçadão) - Carapicuíba/SP	1.949 m ²	novembro-12	outubro-22
Santa Cecília	R. das Palmeiras, 233 (Loja) - São Paulo/SP	1.206 m ²	novembro-12	outubro-22
Capão Redondo	Estrada de Itapeperica, 3429 - São Paulo/SP	1.448 m ²	novembro-12	outubro-22
Guaianazes	R. Salvador Gianetti, 436 - São Paulo/SP	2.475 m ²	novembro-12	outubro-22
Guarapiranga	Av. de Pinedo, 228 - São Paulo/SP	1.312 m ²	novembro-12	outubro-22
Imirim	Av. Imirim, 1271 - São Paulo/SP	1.384 m ²	novembro-12	outubro-22
Itaquaquecetuba	R. Seb. Ferreira dos Santos, 93 - Itaquaquecetuba/SP	2.342 m ²	novembro-12	outubro-22
Jardim da Saúde	Av. do Cursino, 1348 - São Paulo/SP	1.833 m ²	novembro-12	outubro-22
Planalto Paulista	Av. Indianópolis, 2125 - São Paulo/SP	1.299 m ²	novembro-12	outubro-22
Pirituba	R. Guerino Giovani Leardini, 63/67 - São Paulo/SP	1.368 m ²	novembro-12	outubro-22
Quitaúna	Av. dos Autonomistas, 5386 - Osasco/SP	2.250 m ²	novembro-12	outubro-22
Senador Queirós	Av. Senador Queirós, 85 a 111 - São Paulo/SP	1.447 m ²	novembro-12	outubro-22
Bonsucesso	Av. Carmela Thomeu, 557 - Guarulhos/SP	938,020 m ²	agosto-13	agosto-23
Ferraz de Vasconcelos	R. Santos Dumont, 599 - Ferraz de Vasconcelos/SP	954,000 m ²	agosto-14	agosto-25
Itaquera	Av. Maria Luiza Americano, 1688 - São Paulo/SP	912,000 m ²	maio-14	maio-24
Jaraguá	Estrada de Taipas, 355 - São Paulo/SP	1.335,140 m ²	fevereiro-15	fevereiro-25
São Mateus	Av. Mateo Bei, 413 - São Paulo/SP	938,020 m ²	setembro-14	setembro-24
São Miguel Paulista	Av. do Imperador, 3892 - São Paulo/SP	1.024,800 m ²	abril-14	abril-24
Total SP		30.700 m²		

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 ²	novembro-12	outubro-22
Av. Chile	Av. República do Chile, 230 - Rio de Janeiro/RJ	1.140 m ²	novembro-12	outubro-22
Bandeira	R. Mariz e Barros, 79 (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.339 m ²	novembro-12	outubro-22
Ipanema	R. Visconde de Pirajá, 127 - Rio de Janeiro/RJ	510 m ²	novembro-12	outubro-22
Leme	R. Antônio Vieira, 24 - Loja A - Rio de Janeiro/RJ	697 m ²	novembro-12	outubro-22
Meier	R. Dias da Cruz, 28-A (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.484 m ²	novembro-12	outubro-22
Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, 2370 - Nova Iguaçu/RJ	3.256 m ²	novembro-12	outubro-22
Rec. dos Bandeirantes	Av. das Américas, 15545 - Rio de Janeiro/RJ	919 m ²	novembro-12	outubro-22
Nilo Peçanha	R. Dr. Nilo Peçanha, 125 - São Gonçalo/RJ	1.388 m ²	novembro-12	outubro-22
Total RJ		12.632 m²		

AGÊNCIAS BUY TO LEASE - MG

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
Inconfidência	R. Curitiba, 888 - Belo Horizonte/MG	2.373 m ²	novembro-12	outubro-22
Venda Nova	R. Padre Pedro Pinto, 1.580 - Belo Horizonte/MG	2.585 m ²	novembro-12	outubro-22
Total MG		4.959 m²		

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 ²	junho-13	janeiro-24
Vila Mascote	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo/SP	753 m ²	agosto-13	maio-25
Italianos	R. dos Italianos, 609 621 623 - São Paulo/SP	521 m ²	abril-14	outubro-25
Paes Leme	R. Paes Leme, 250 258 - São Paulo/SP	910 m ²	novembro-14	setembro-25
Parque Maria Helena	R. Cel. Souza Franco, 115 - Suzano/SP	581 m ²	outubro-13	dezembro-24
Jundiapéba	Al. Sto. Ângelo, 118 - Mogi das Cruzes/SP	597 m ²	outubro-13	fevereiro-26
Rio Claro	Av. I, 500 - Rio Claro/SP	543 m ²	julho-14	dezembro-26
Mutinga	Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371 - Osasco/SP	804 m ²	julho-14	julho-25
Cipó-Guaçu	R. Sesefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu/SP	549 m ²	setembro-14	agosto-25
Estrada Rio do A	Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande/RJ	571 m ²	janeiro-14	novembro-28
Total SP		4.970 m²		

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 ²	abril-14	dezembro-24

AGÊNCIAS BUILT TO SUIT - MG

Agência	Endereço	Área Construída	Data de Aquisição	Término Contrato
Industrial	ex. Garcia, 1285 1389 - Uberlândia/MG	552 m ²	junho-14	janeiro-27

AGÊNCIAS BUILT TO SUIT NÃO ENTREGUES

Agência	Endereço	Área Construída	Data de Aquisição	Pendência
Campo Limpo	Campo Limpo, 5520 - São Paulo/SP	550 m ²	setembro-14	Aprovação da prefeitura
Pátio do Colégio	iteo do Colégio, 1 - São Paulo/SP	749 m ²	dezembro-14	Em Fase de Entrega
Pedro Vicente	dro Vicente, 222 - São Paulo/SP	814 m ²	agosto-14	Em Fase de Entrega
Total Não Entregue		2.113 m²		

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\$ 428.283.987,37

Nº de Cotistas • 5.381

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.

