



## SANTANDER AGÊNCIAS FII (SAAG11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

### OBJETIVO E POLÍTICA DO FUNDO

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários de propriedade do Banco Santander S.A. e posterior locação aos Locatários na modalidade “sale-lease-back” por meio de Contratos de Locação Atípica.

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;
- IV. certificados de recebíveis imobiliários (CRI); e
- V. cotas de fundos de investimento de renda fixa com liquidez diária (“Ativos de Renda Fixa”, e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, “Ativos”).

### COMENTÁRIOS DO GESTOR

A distribuição anunciada no mês de novembro foi de R\$0,93 por cota, em linha com as distribuições anteriores e 6,9% maior quando comparada à distribuição do mesmo mês no ano anterior.

No Informe Mensal de novembro houve a atualização do PL, em decorrência da avaliação patrimonial periódica do Fundo, com valorização de aproximadamente R\$ 118 milhões (+24%) na alínea “Propriedade para investimentos” no balancete. Com isso, o valor patrimonial por cota passou de R\$ 90,33 (outubro) para R\$ 111,42.

Em 19 de dezembro foi divulgado Fato Relevante em que será proposta pela Administradora aos cotistas do Fundo no início do exercício de 2020, via Consulta Formalizada, a alteração da política de investimento do Fundo bem como sua eventual incorporação pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 15.576.907/0001-70 e também administrado pela Rio Bravo (“Fundo Renda Varejo”).

Entendemos que a alteração da política de investimento trará maior flexibilidade ao regulamento do Fundo, atualmente restrito à locação dos imóveis para o Santander, e permitirá à Rio Bravo prospectar novos ativos e aumentar a exposição a múltiplos locatários.

Os termos da Consulta Formalizada, bem como a proposta da administradora e o operacional da incorporação, serão divulgados pelo Fundo até o início de janeiro de 2020. As condições de ambos os Fundos permanecem inalteradas até que seja concluída a Consulta Formalizada. As alterações propostas só serão concretizadas mediante aprovação dos cotistas em quórum qualificado

### DADOS DO FUNDO

	nov/19	dez/18	nov/18
Valor da Cota	R\$ 132,00	R\$ 128,70	R\$ 125,88
Quantidade de Cotas	5.631.512	5.631.512	5.631.512
Valor de Mercado	R\$ 743.359.584	R\$ 724.775.594	R\$ 708.894.731

### LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 39.878.239	R\$ 332.717.737	R\$ 347.082.275
Giro (% de cotas negociadas)	5,41%	51,80%	53,83%
Presença em Pregões	100%	100%	99%

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 5.448.839	R\$ 59.125.749	R\$ 64.206.471
Receita Financeira	R\$ 26.545	R\$ 576.597	R\$ 636.359
Despesas	-R\$ 184.777	-R\$ 1.963.520	-R\$ 2.131.543
Resultado	R\$ 5.290.607	R\$ 57.738.827	R\$ 62.711.288
Resultado por cota	R\$ 0,9395	R\$ 10,2528	R\$ 11,1358
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,9300	R\$ 10,0900	R\$ 10,9600
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,0095	R\$ 0,1628	R\$ 0,1758

<sup>1</sup> Rendimento anunciado do período indicado.

<sup>2</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	0,87	0,91	0,91	0,91	0,91	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	
2018	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,86	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
$\Delta^3$	2,4%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	8,1%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	

<sup>3</sup> Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

## RENTABILIDADE

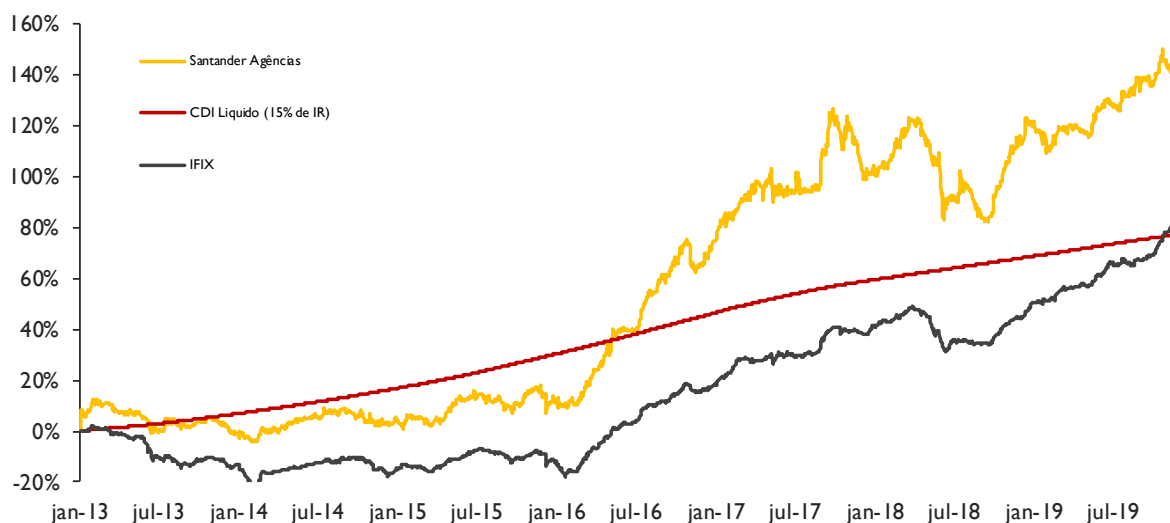
rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
Santander Agências FII	-1,54%	11,00%	14,28%	146,05%
IFIX	3,52%	22,91%	25,64%	82,01%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
Santander Agências FII	0,69%	7,12%	8,66%	35,59%
CDI líquido (15% de IR)	0,32%	4,73%	5,17%	77,06%

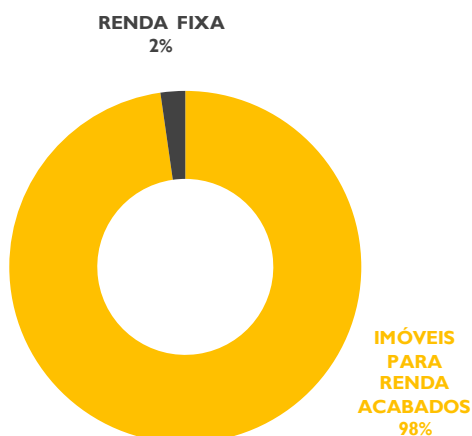
<sup>4</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<sup>5</sup> 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.

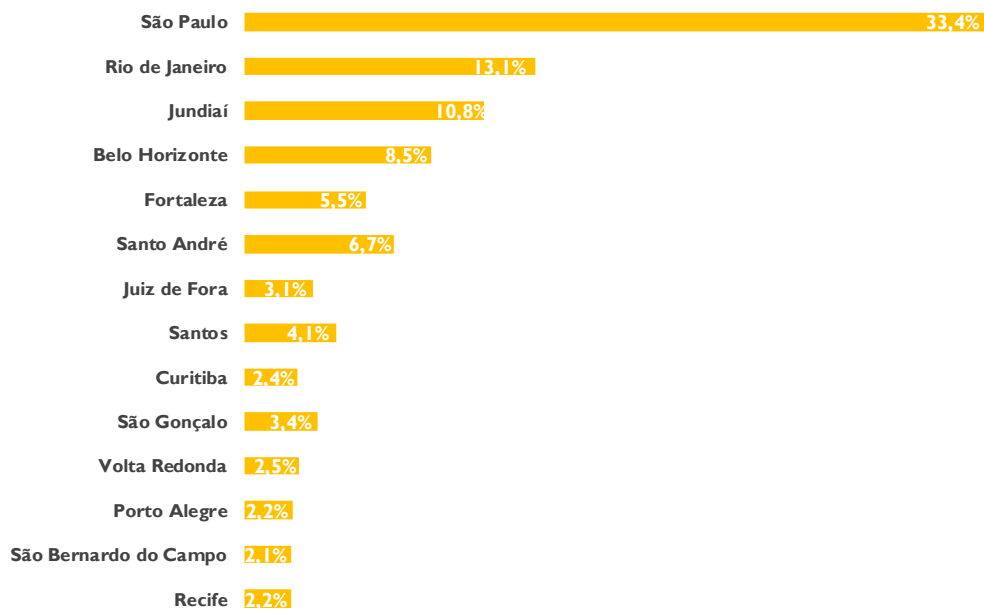


## PORTFÓLIO DO FUNDO

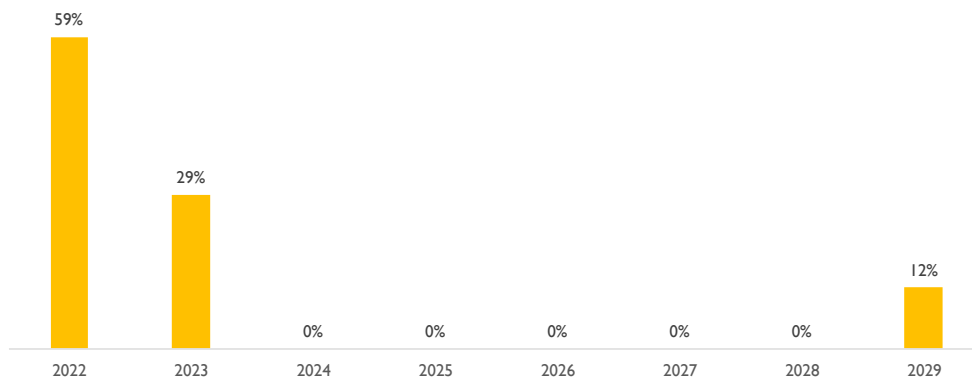
Os Ativos do Fundo estão alocados em:



### Distribuição geográfica (por valor dos ativos)

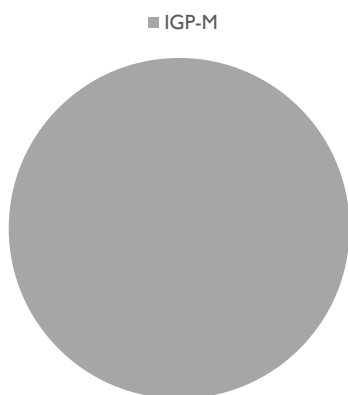


### Vencimento dos contratos (por receita contratada)

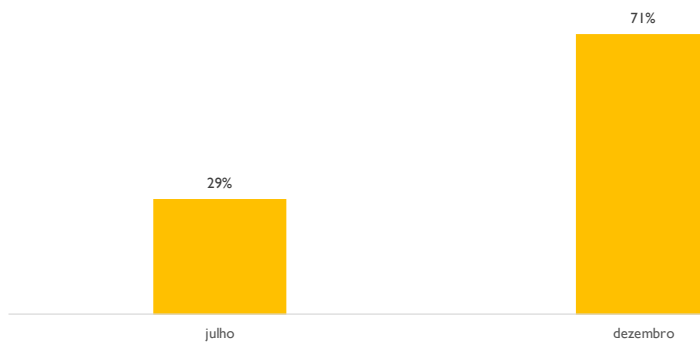


Os contratos das agências Liberdade/SP e Santo André/SP foram alongados em mais 7 anos, contados a partir do vencimento do contrato atípico em 2022. Assim, o término de ambos os contratos é dezembro/2029 e, a partir de jan/2023, o contrato passará a ser típico.

### Índice de reajuste dos contratos



### Mês de reajuste dos contratos (por receita contratada)



## PATRIMÔNIO DO FUNDO

O FII é proprietário de 68.146 m² de ABL divididos em:

## AGÊNCIAS SP

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
Nova Paulista	Av. Paulista, nº 726 - São Paulo/SP	693 m²	dezembro-12	dezembro-22
Avenida Paulista	Av. Paulista, nº 436 - São Paulo/SP	2.857 m²	dezembro-12	dezembro-22
Olivetti - Paulista	Av. Paulista, nº 447 - São Paulo/SP	1.010 m²	julho-13	julho-23
Berrini	Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, nº 1307 - São Paulo/SP	1.874 m²	dezembro-12	dezembro-22
Monções	Av. Santo Amaro, nº 3.330 - São Paulo/SP	882 m²	dezembro-12	dezembro-22
Cons. Rodrigues Alves	R. Cons. Rodrigues Alves, nº 53 - São Paulo/SP	1.093 m²	dezembro-12	dezembro-22
Liberdade	Av. da Liberdade, nº 151 - São Paulo/SP	5.002 m²	dezembro-12	dezembro-29
São Mateus	Av. Mateo Bei, nº 3.286 - São Paulo/SP	2.050 m²	dezembro-12	dezembro-22
Duque de Caxias	R. Duque de Caxias, nº 200 - São Paulo/SP	2.107 m²	julho-13	julho-23
Santo André	R. Senador Flaquer, nº 305 - Santo André/SP	6.242 m²	dezembro-12	dezembro-29
Marechal Deodoro	R. Marechal Deodoro, nº 460 - São Bernardo do Campo	1.615 m²	julho-13	julho-23
Barão de Jundiá	R. Barão de Jundiá, nº 884 - Jundiá/SP	6.439 m²	julho-13	julho-23
Santos	Praça Visconde de Mauá, nº 20 - Santos/SP	4.505 m²	dezembro-12	dezembro-22

**TOTAL SP** 36.370 m²

## AGÊNCIAS RJ

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
Ouvidor	Av. Rio Branco, nº 115 - Rio de Janeiro/RJ	1.240 m²	dezembro-12	dezembro-22
Praça Pio X	Praça Pio X nº 78/78-A - Rio de Janeiro/RJ	1.964 m²	dezembro-12	dezembro-22
Rio - Centro	R. Quitanda, nº 70 - Rio de Janeiro/RJ	1.928 m²	dezembro-12	dezembro-22
Candelária	R. Buenos Aires, nº 48/48-A - Rio de Janeiro/RJ	1.040 m²	dezembro-12	dezembro-22
Volta Redonda	R. Doze, nº 239 - Volta Redonda/RJ	2.920 m²	dezembro-12	dezembro-22
São Gonçalo - Alcântara	R. João de Almeida, nº 72 - São Gonçalo/RJ	1.090 m²	dezembro-12	dezembro-22
São Gonçalo - Centro	R. Dr. Feliciano Sodré, nº 111 - São Gonçalo/RJ	951 m²	dezembro-12	dezembro-22

**TOTAL RJ** 11.133 m²

## AGÊNCIAS BH

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
Belo Horizonte	Av. João Pinheiro, nº 500 - Belo Horizonte/MG	4.192 m²	dezembro-12	dezembro-22
BH - Tiradentes	Praça Tiradentes, nº 85 - Belo Horizonte/MG	2.156 m²	dezembro-12	dezembro-22
Juiz de Fora	Avenida Barão do Rio Branco, nº 2.519 - Juiz de Fora/M	2.918 m²	dezembro-12	dezembro-22

**TOTAL MG** 9.266 m²

## AGÊNCIAS CE

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
Florianópolis	Rua Floriano Peixoto, nº 915 - Fortaleza/CE	2.220 m²	julho-13	julho-23
Pedro I	Rua Pedro Primeiro, nº 373 - Fortaleza/CE	2.511 m²	julho-13	julho-23

**TOTAL CE** 4.731 m²

## AGÊNCIAS PR

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
Monsenhor Celso	Rua Monsenhor Celso, nº 154 - Curitiba/PR	2.183 m²	julho-13	julho-23

**TOTAL PR** 2.183 m²

## AGÊNCIAS RS

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
Porto Alegre	Rua Sete de Setembro nº 1.100 - Porto Alegre/RS	2.107 m²	dezembro-12	dezembro-22

**TOTAL RS** 2.107 m²

## AGÊNCIAS PE

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
Recife	Rua do Imperador Pedro II, nº 255 - Recife/PE	2.357 m²	dezembro-12	dezembro-22

**TOTAL PE** 2.357 m²

Todos os Contratos são de característica atípica, por isso não possuem revisionais e são reajustados pelo IGP -M (FGV)

## INFORMAÇÕES DO PRODUTO

**ADMINISTRADOR** • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Itaú Securities Services**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** • 0,25% a.a. sobre o Patrimônio Líquido**TAXA DE PERFORMANCE** • Não há**OFERTAS CONCLUÍDAS** • 2**INÍCIO DO FUNDO** • 26/12/2012**QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS** • 5.631.512**QUANTIDADE DE COTISTAS** • 14.344**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • 627.467.009,57

## CONTATOS

**RELAÇÃO COM INVESTIDORES**

|| 3509 6657

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)**OUVIDORIA**

|| 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)

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 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.