



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 janeiro 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. Importante ressaltar que o efeito “caixa” da correção anual de parte dos contratos ocorrem *full* em fevereiro.

Em 23 de janeiro foi divulgada a Consulta Formal nº 01/2020, em que é proposto pela Administradora aos cotistas do Fundo, dentre outros tópicos, a alteração da política de investimento do Fundo bem como sua incorporação pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII, também administrado pela Rio Bravo (“RBVA”). 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. Abaixo estão listadas as seis matérias resumidas, é recomendada a leitura do material completo disponível no link fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=87190.

1. *aprovação da incorporação do Fundo pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII;*
2. *aprovação da alteração da Taxa de Administração, que passará a ser de 0,651% ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, observada ainda, a remuneração mínima de R\$ 47.437,54 mensais;*
3. *aprovação da alteração do Objeto e Política de Investimentos do Fundo para promover a diversificação do portfólio de Ativos Alvo, suprimindo a exclusividade de locação para o Banco Santander e autorizando a aquisição e a locação de imóveis para fins não residenciais, e a consequente alteração da denominação do Fundo para FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO II – FII;*
4. *aprovação de Capital Autorizado para que a Administradora possa realizar futuras emissões de cotas do Fundo, até o valor de R\$ 2.000.000.000,00, sendo certo que a Administradora poderá realizar novas emissões de Cotas a partir do Capital Autorizado somente após ter investido uma parcela igual ou superior a 75% do valor integralizado na emissão anterior;*
5. *aprovação da possibilidade de integralização de novas cotas em ativos imobiliários que atendam a Política de Investimentos do Fundo; e*
6. *aprimoramento redacional de determinados dispositivos, nos termos da minuta contida no Anexo e no Anexo 4 do material completo.*

Importante esclarecer sobre o item “Vedação de uso do Imóvel após o término ou rescisão do Contrato de Locação”, que consta no prospecto do Fundo e conforme previsto no item 3.1 do Regulamento, o Fundo tem por objeto aquisições de ativos imobiliários de propriedade do Grupo Banco Santander para posterior locação ao próprio banco (modalidade *Sale-Lease-Back*). Naturalmente, o regulamento dispõe que é vedada a locação de ativos imobiliários de propriedade do Fundo a terceiros, sendo certo que o racional da vedação é evitar a locação desses ativos para terceiros e manter o risco de crédito limitado ao locatário – Banco Santander. Dessa forma, a proposta (conforme item 1 ou 3 concomitante com o item 2) de excluir a vedação sobre a locação de ativos imobiliários a terceiros será fundamental para alterar a política de investimento do Fundo com o objetivo de futuramente diversificar os locatários, observando os prazos de locação, direito de preferência e a opção de compra previstos nos Contratos de Locação.

Não obstante o disposto acima, a cláusula 4.3 do Contrato de Locação dispõe que na hipótese de não renovação do contrato de locação pelo locatário, o locador não poderá locar o imóvel a terceiros. Neste caso, o locador poderia apenas prosseguir com a alienação do imóvel a terceiros, respeitada a opção de compra também prevista no Contrato de Locação. Posto isso, é importante destacar que o conceito da cláusula 4.3 está intrinsecamente relacionado ao objeto e à política de investimento do fundo, conforme destaque no parágrafo acima. Portanto, com a devida alteração do regulamento do Fundo, a cláusula do contrato de locação que veda a locação dos ativos a terceiros na hipótese de não renovação do contrato de locação pelo locatário se torna uma cláusula inexecutável e ineficaz. Isso decorre do fato do Fundo, por meio da propriedade fiduciária da instituição administradora, ter o seu patrimônio constituído pelos imóveis e, consequentemente, tem sobre a sua propriedade o direito de uso, gozo e disposição, nos termos do artigo 5º, inciso XXII da Constituição Federal.

Por fim, destacamos que o locatário por meio do Contrato de Locação gozará, desde que esteja adimplente com as suas obrigações, da prerrogativa de renovação automática do contrato de locação, observado o prazo mínimo de 03 anos. Dessa forma, a não renovação do contrato de locação será decorrente de decisão exclusiva do locatário.

O voto pode ser recebido até 10 de abril de 2020.

DADOS DO FUNDO

	jan/20	dez/19	jan/19
Valor da Cota	R\$ 137,50	R\$ 144,00	R\$ 125,40
Quantidade de Cotas	5.631.512	5.631.512	5.631.512
Valor de Mercado	R\$ 774.332.900	R\$ 810.937.728	R\$ 706.191.605

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 48.735.774	R\$ 48.735.774	R\$ 399.648.908
Giro (% de cotas negociadas)	6,20%	6,20%	60,25%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 5.545.754	R\$ 5.545.754	R\$ 64.931.315
Receita Financeira	R\$ 45.041	R\$ 45.041	R\$ 608.058
Despesas	-R\$ 328.094	-R\$ 328.094	-R\$ 2.357.727
Resultado	R\$ 5.262.701	R\$ 5.262.701	R\$ 63.181.646
Resultado por cota	R\$ 0,9345	R\$ 0,9345	R\$ 11,2193
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,9300	R\$ 0,9300	R\$ 11,0800
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0045	R\$ 0,0045	R\$ 0,1393

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,93											
2019	0,87	0,91	0,91	0,91	0,91	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
Δ^3	6,9%											

³ Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020.

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

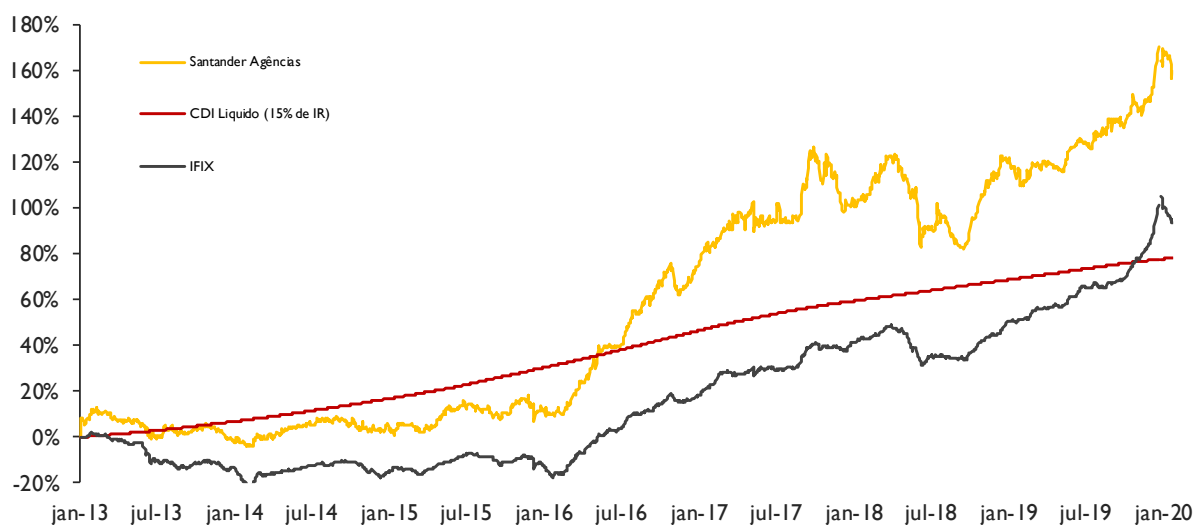
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
Santander Agências FII	-3,89%	-3,89%	19,47%	159,80%
IFIX	-3,76%	-3,76%	27,70%	93,79%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
Santander Agências FII	0,65%	0,65%	8,79%	37,45%
CDI líquido (15% de IR)	0,33%	0,33%	4,92%	78,28%

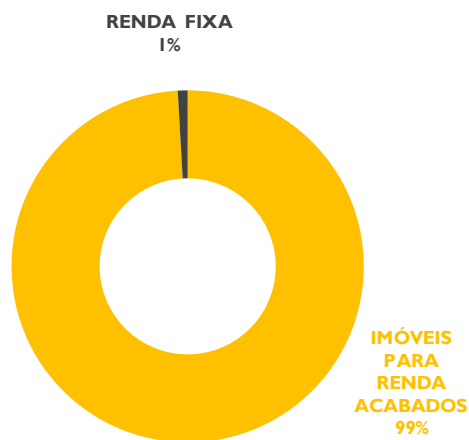
⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁵ 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.

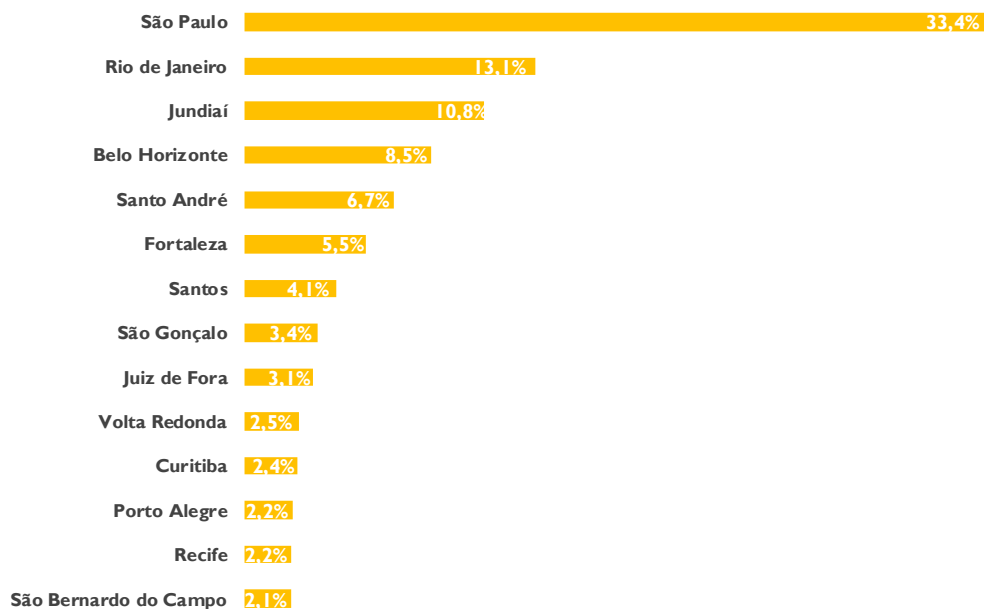


PORTFÓLIO DO FUNDO

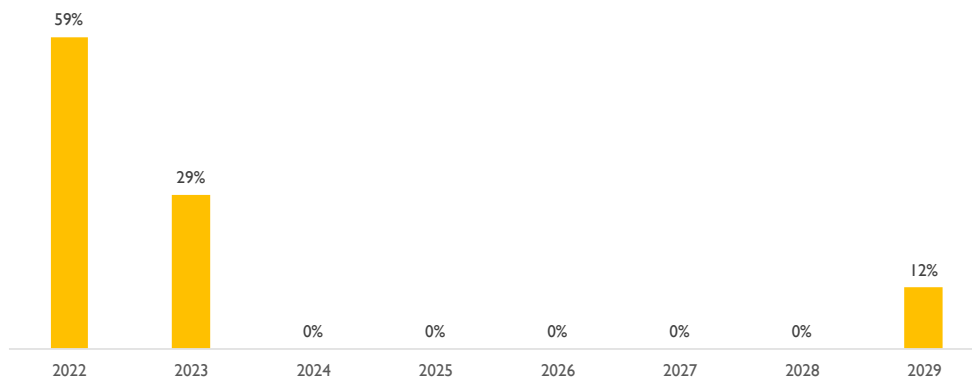
Os Ativos do Fundo estão alocados em:



Distribuição geográfica (por valor dos ativos)

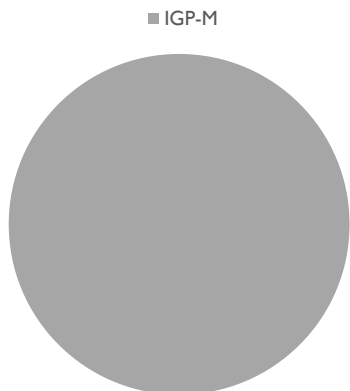


Vencimento dos contratos (por receita contratada)

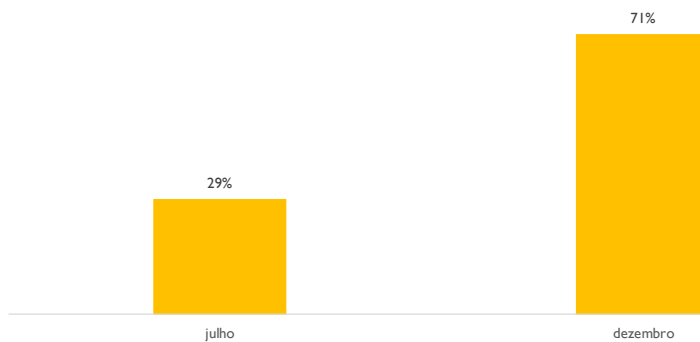


Os contratos das agências Liberdade/SP e Santo André/SP foram alongados em mais 7 anos, contados a partir do vencimento do contrato atípico em 2022. Assim, o término de ambos os contratos é dezembro/2029 e, a partir de jan/2023, o contrato passará a ser típico.

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** • 16.072**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • 627.292.921,93

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6657

ri@riobravo.com.br**OUVIDORIA**

|| 0800 722 9910

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 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.