



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 janeiro, foi anunciado à título de distribuição de rendimentos R\$ 7,50 por cota, que representa 95% do resultado em caixa, que foi de R\$ 7,90.

O resultado caixa do mês foi impactado positivamente pela receita de locação Agência Estrada Rio do Á, conforme expectativa informada no Relatório de Dezembro, e desconto na taxa de administração, conforme informado no relatório de setembro, frente a alocação de recursos no SDIL11.

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, à 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. Seguimos em negociações de um portfólio de aproximadamente R\$ 100MM.

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);

Outros Assuntos

A CEF aprovou a minuta das escrituras dos imóveis: Agência Barra Funda, Agência Santa Cecília, Agência Imirim, Agência Sacomã, Agência Carapicuíba, Agência Benedito Coutinho e Agência Quitaúna. O 23º Tabelião de Notas de São Paulo está nos ajudando a reunir todos os documentos necessários por parte da CEF para que a assinatura das escrituras ocorra até o final de março-19. Os ITBIs referentes às 7 agências acima citadas, serão recolhidos no momento da assinatura das escrituras.

DADOS DO FUNDO

	jan/19	dez/18	jan/18
Valor da Cota	R\$ 1.190,00	R\$ 1.199,99	R\$ 1.273,00
Quantidade de Cotas	405.000	405.000	405.000
Valor de Mercado	R\$ 481.950.000	R\$ 485.995.950	R\$ 515.565.000

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 8.195.746	R\$ 8.195.746	R\$ 97.807.622
Giro (% de cotas negociadas)	1,71%	1,71%	21,74%
Presença em Pregões	100%	100%	99%

RESULTADO

	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.785.828	R\$ 2.785.828	R\$ 30.186.174
Receita Financeira	R\$ 641.828	R\$ 641.828	R\$ 7.023.638
Despesas	-R\$ 173.371	-R\$ 173.371	-R\$ 2.347.015
Resultado	R\$ 3.254.286	R\$ 3.254.286	R\$ 34.862.796
Resultado por cota	R\$ 7,9000	R\$ 7,9000	R\$ 85,9457
Rendimento por cota ¹	R\$ 7,5000	R\$ 7,5000	R\$ 86,2100
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,4000	R\$ 0,4000	-R\$ 0,2643

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

² 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	7,50											
2018	7,28	7,21	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	7,00	7,00	7,00
Δ ³	3,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%

³ Variação comparativa entre meses de 2017 e 2018.

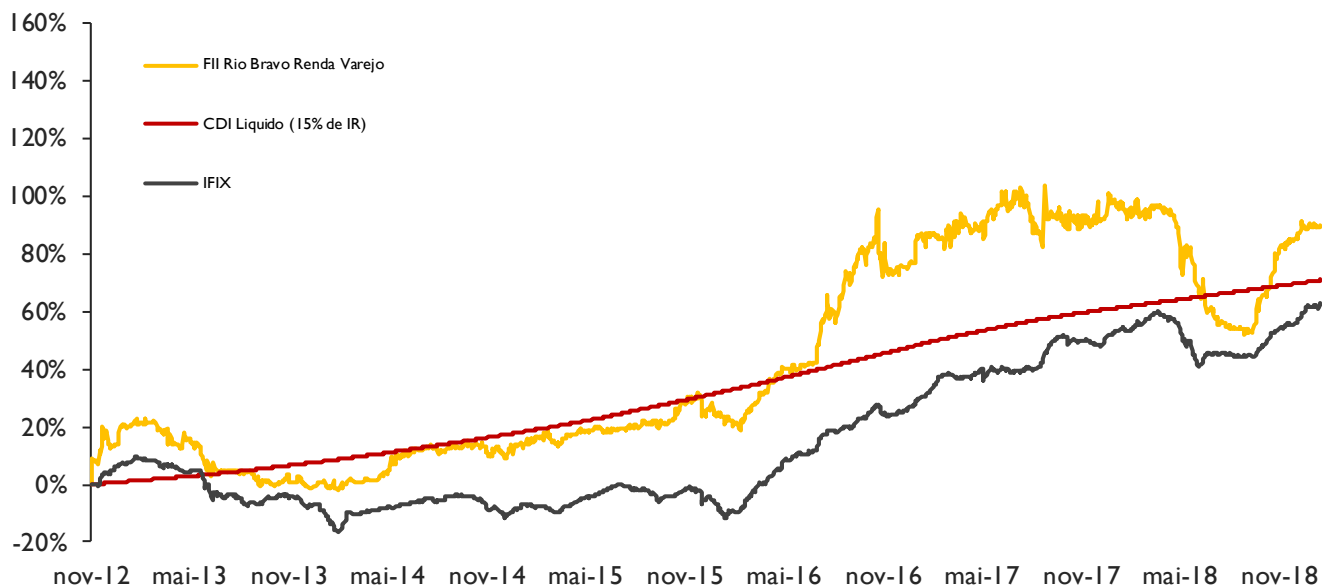
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Varejo	-0,25%	-0,25%	-3,69%	89,68%
IFIX	2,47%	2,47%	5,45%	63,07%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Varejo	0,58%	0,58%	6,75%	50,56%
CDI líquido (15% de IR)	0,46%	0,46%	5,42%	70,88%

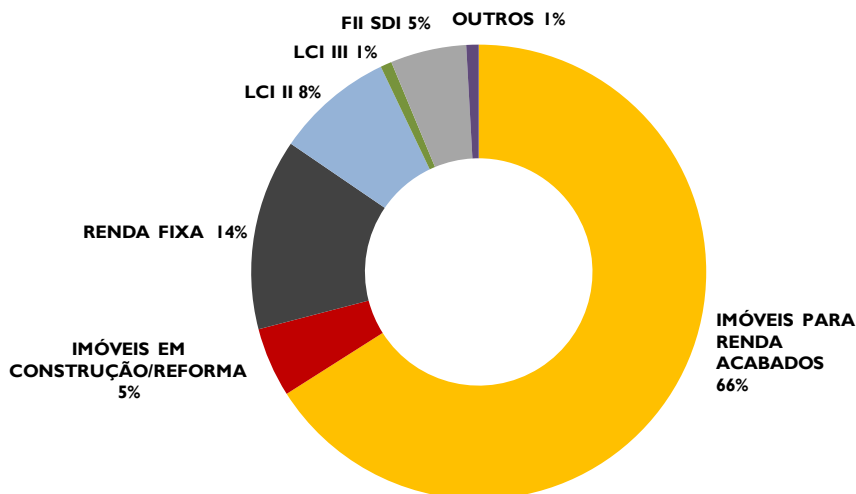
⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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.

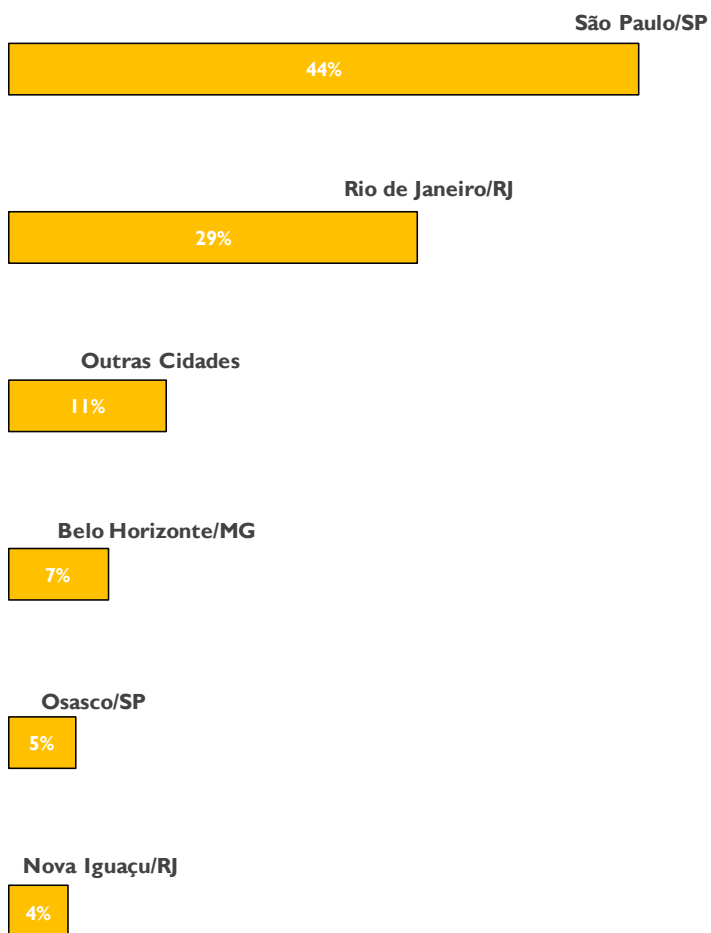


PORTIFÓLIO DO FUNDO

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

AGÊNCIAS BUY TO LEASE - SP

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
Sacomã	Via Anchieta, 1558 - São Paulo/SP	1.785 m ²	30-nov-12	31-out-22
Barra Funda	Av. Rio Branco, 1675 (Loja) - São Paulo/SP	1.293 m ²	30-nov-12	31-out-22
Benedito Coutinho	R. Antônio Benedito Coutinho, 149 - Osasco/SP	1.206 m ²	30-nov-12	31-out-22
Carapicuíba	Av. Rui Barbosa, 281 (Calçadão) - Carapicuíba/SP	1.949 m ²	30-nov-12	31-out-22
Santa Cecília	R. das Palmeiras, 233 (Loja) - São Paulo/SP	1.206 m ²	30-nov-12	31-out-22
Capão Redondo	Estrada de Itapeperica, 3429 - São Paulo/SP	1.448 m ²	30-nov-12	31-out-22
Guaianazes	R. Salvador Gianetti, 436 - São Paulo/SP	2.475 m ²	30-nov-12	31-out-22
Guarapiranga	Av. de Pinedo, 228 - São Paulo/SP	1.312 m ²	30-nov-12	31-out-22
Imirim	Av. Imirim, 1271 - São Paulo/SP	1.384 m ²	30-nov-12	31-out-22
Itaquaquecetuba	R. Seb. Ferreira dos Santos, 93 - Itaquaquecetuba/SP	2.342 m ²	30-nov-12	31-out-22
Jardim da Saúde	Av. do Cursino, 1348 - São Paulo/SP	1.833 m ²	30-nov-12	31-out-22
Planalto Paulista	Av. Indianópolis, 2125 - São Paulo/SP	1.299 m ²	30-nov-12	31-out-22
Pirituba	R. Guerino Giovani Leardini, 63/67 - São Paulo/SP	1.368 m ²	30-nov-12	31-out-22
Quitaúna	Av. dos Autonomistas, 5386 - Osasco/SP	2.250 m ²	30-nov-12	31-out-22
Senador Queirós	Av. Senador Queirós, 85 a 111 - São Paulo/SP	1.447 m ²	30-nov-12	31-out-22
Bonsucesso	Av. Carmela Thomeu, 557 - Guarulhos/SP	938 m ²	1-ago-13	1-ago-23
Ferraz de Vasconcelos	R. Santos Dumont, 599 - Ferraz de Vasconcelos/SP	954 m ²	1-ago-14	1-ago-25
Itaquera	Av. Maria Luiza Americano, 1688 - São Paulo/SP	912 m ²	1-mai-14	1-mai-24
Jaraguá	Estrada de Taipas, 355 - São Paulo/SP	1.335 m ²	1-fev-15	1-fev-25
São Mateus	Av. Mateo Bei, 413 - São Paulo/SP	938 m ²	1-set-14	1-set-24
São Miguel Paulista	Av. do Imperador, 3892 - São Paulo/SP	1.025 m ²	1-abr-14	1-abr-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	30-nov-12	31-out-22
Av. Chile	Av. República do Chile, 230 - Rio de Janeiro/RJ	1.140 m ²	30-nov-12	31-out-22
Bandeira	R. Mariz e Barros, 79 (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.339 m ²	30-nov-12	31-out-22
Ipanema	R. Visconde de Pirajá, 127 - Rio de Janeiro/RJ	510 m ²	30-nov-12	31-out-22
Leme	R. Antônio Vieira, 24 - Loja A - Rio de Janeiro/RJ	697 m ²	30-nov-12	31-out-22
Meier	R. Dias da Cruz, 28-A (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.484 m ²	30-nov-12	31-out-22
Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, 2370 - Nova Iguaçu/RJ	3.256 m ²	30-nov-12	31-out-22
Rec. dos Bandeirantes	Av. das Américas, 15545 - Rio de Janeiro/RJ	919 m ²	30-nov-12	31-out-22
Nilo Peçanha	R. Dr. Nilo Peçanha, 125 - São Gonçalo/RJ	1.388 m ²	30-nov-12	31-out-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	30-nov-12	31-out-22
Venda Nova	R. Padre Pedro Pinto, 1.580 - Belo Horizonte/MG	2.585 m ²	30-nov-12	31-out-22
Total MG		4.959 m²		

PATRIMÔNIO DO FUNDO

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	21-jun-13	22-jan-24
Vila Mascote	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo/SP	753 m ²	30-ago-13	31-mai-25
Italianos	R. dos Italianos, 609 621 623 - São Paulo/SP	521 m ²	25-abr-14	5-out-25
Paes Leme	R. Paes Leme, 250 258 - São Paulo/SP	910 m ²	28-nov-14	7-set-25
Parque Maria Helena	R. Cel. Souza Franco, 115 - Suzano/SP	581 m ²	4-out-13	18-dez-24
Jundiapéba	Al. Sto. Ângelo, 118 - Mogi das Cruzes/SP	597 m ²	11-out-13	9-fev-26
Rio Claro	Av. I, 500 - Rio Claro/SP	543 m ²	16-jul-14	1-dez-26
Mutinga	Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371 - Osasco/SP	804 m ²	18-jul-14	27-jul-25
Cipó-Guaçu	R. Sesefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu/SP	549 m ²	23-set-14	4-ago-25
Estrada Rio do A	Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande/RJ	571 m ²	14-jan-14	30-nov-28
Total SP		4.970 m²		

AGÊNCIAS BUILT TO SUIT - RJ

Agência	Endereço	Área Construída	Data de Aquisição	Término Contrato
Av. Presidente Wilson	Branco, 311-B - Rio de Janeiro/RJ	735 m ²	30-abr-14	4-dez-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	16-jun-14	1-jan-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	30-set-14	Aprovação da prefeitura
Pátio do Colégio	iteo do Colégio, 1 - São Paulo/SP	749 m ²	2-dez-14	Em Fase de Entrega
Pedro Vicente	dro Vicente, 222 - São Paulo/SP	814 m ²	1-ago-14	Em Fase de Entrega
Total Não Entregue		2.113 m²		

O FII é proprietário de 3 Agências Built to Suit ainda não entregues, totalizando 0.000 m² de ABL. Essas agências resultarão em R\$ 0,427 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 •

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

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

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

A partir do 4° 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

N° de Cotistas • 5.381

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6620

RI@riobravo.com.br

OUVIDORIA

11 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.