



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; e (iii) adaptação de imóveis para locação.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Distribuição de Rendimentos

Em setembro, foi anunciado à título de distribuição de rendimentos R\$ 7,00 por cota, representando uma redução de R\$ 0,25 em relação ao mês anterior, afim de equalizar a distribuição com o resultado gerado pelo Fundo.

Aplicações do Fundo

As aplicações em LCI tiveram seu vencimento em setembro de 2018, assim realocamos os valores disponíveis em caixa de acordo com a necessidade atual do Fundo, buscando ponderar melhor a relação entre rentabilidade x risco, uma vez que, com a queda da Selic, as taxas oferecidas para LCI pelo mercado não estão atrativas.

- 50% aplicados em Fundo de Renda Fixa (ITAU SOBERANO RF SIMPLES LP FICFI) com possibilidade de resgate em D0, para aquisições no curto prazo;
- 30% aplicados em LCI (CEF) com rentabilidade de 86% do DI no período;
- 3% aplicados em LCI (Banco ABC) com rentabilidade de 94% do DI no período;
- 17% aplicados em cotas de FII (SDIL11). Esta decisão levou em consideração a oportunidade de melhoria da rentabilidade gerada pelo caixa disponível e consequentemente um eventual aumento na distribuição de rendimentos, onde a perspectiva era inicialmente de um DY de 8,5% (39% acima da rentabilidade média esperada para a LCI). Ao final do relatório, no Anexo I, elencando os embasamentos da decisão por essa alocação.

Essa ponderação de caixa resultou em uma conservação da perspectiva de rentabilidade em comparação à alocação anterior, melhorando o cenário de liquidez para possíveis aquisições no curto prazo

Prospecção de Ativos

As negociações para aquisições de novos ativos continuam em andamento. O pipeline é de R\$ 80MM de imóveis em negociação.

No dia 10 de outubro, o Fundo divulgou o Edital de Convocação da Assembleia Geral Extraordinária, que será realizada no dia 30 de outubro de 2018, às 10:00 horas, na sede da Administradora, para a eleição dos cotistas que passarão a integrar o Comitê Consultivo do Fundo.

*Acesse o edital de convocação através do link <https://goo.gl/K1yEkk>

Outros Assuntos

A CEF nos encaminhou uma minuta de escritura, a fim de possibilitar o avanço nas regularizações dos imóveis classificados como nível 1 de dificuldades conforme classificado no Comunicado ao Mercado divulgado em 27/07/2018, comunicado este, que abrange somente as 15 agências do Estado de São Paulo.

A finalização do mapeamento das agências dos Estados de Minas Gerais e Rio de Janeiro estava prevista para 30/09/2018, porém permanecemos aguardando o atendimento de algumas Prefeituras, e estimamos mais um mês para o recebimento das informações.

DADOS DO FUNDO

	set/18	dez/17	set/17
Valor da Cota	R\$ 986,00	R\$ 1.252,12	R\$ 1.278,06
Quantidade de Cotas	405.000	405.000	405.000
Valor de Mercado	R\$ 399.330.000	R\$ 507.108.600	R\$ 517.614.300

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 8.298.993	R\$ 81.176.129	R\$ 101.836.175
Giro (% de cotas negociadas)	2,08%	17,93%	21,98%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

RESULTADO

	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.485.633	R\$ 22.404.743	R\$ 31.639.621
Receita Financeira	R\$ 463.127	R\$ 5.685.342	R\$ 7.879.731
Despesas	-R\$ 145.754	-R\$ 1.901.421	-R\$ 2.553.048
Resultado	R\$ 2.803.006	R\$ 26.188.664	R\$ 36.966.303
Resultado por cota	R\$ 6,9210	R\$ 64,6634	R\$ 91,2748
Rendimento por cota ¹	R\$ 7,0000	R\$ 73,4300	R\$ 88,5700
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,0790	-R\$ 8,7666	R\$ 2,7048

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
2018	7,28	7,21	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	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%			

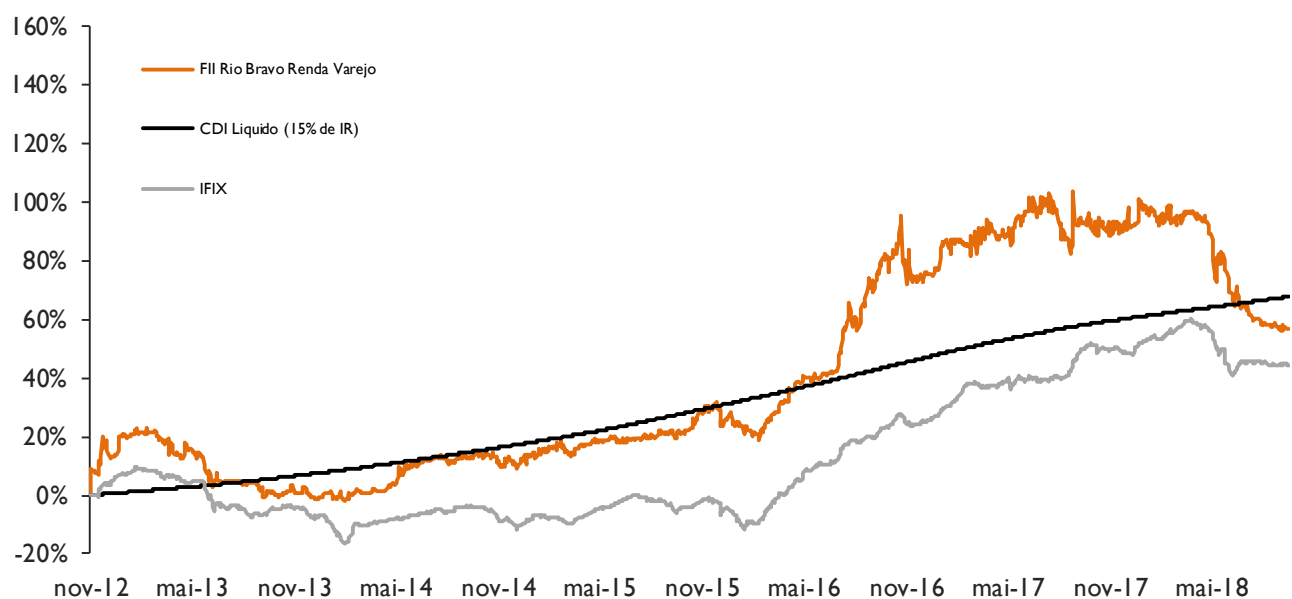
³ Variação comparativa entre meses de 2017 e 2018.

RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Varejo		-0,48%	-18,38%	-18,57%	57,03%
IFIX		-0,21%	-4,12%	-3,88%	44,47%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Varejo		0,73%	5,31%	6,98%	48,03%
CDI líquido (15% de IR)		0,40%	4,11%	5,65%	67,69%

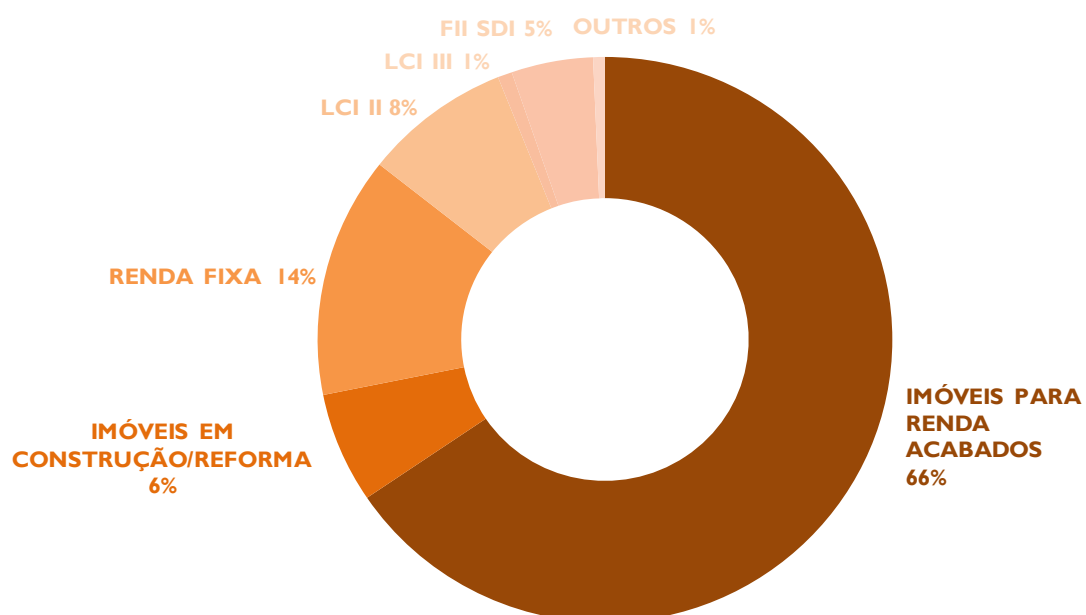
⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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.

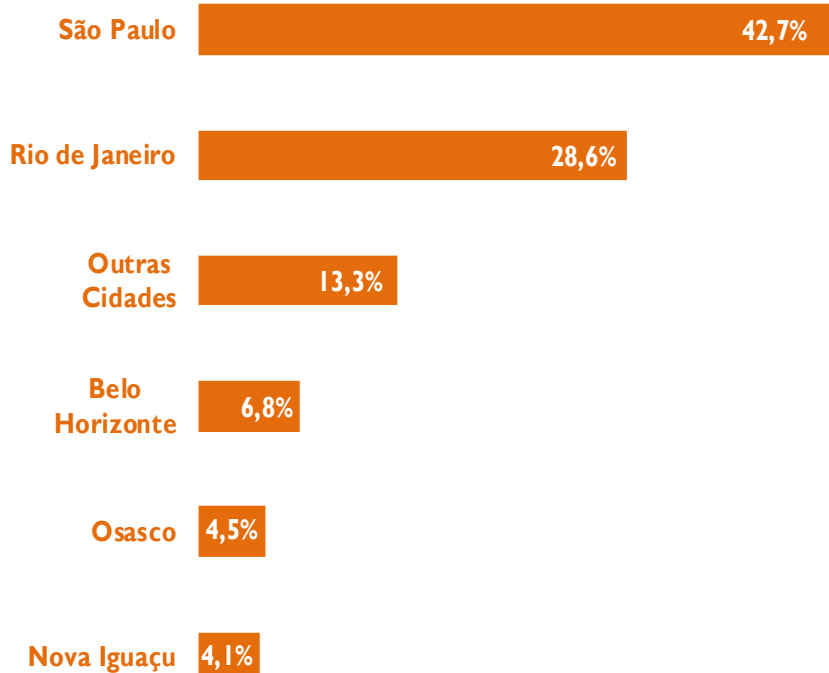


PORTFÓLIO DO FUNDO

Os Ativos do Fundo estão alocados em:



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

AGÊNCIAS BUY TO LEASE - RJ

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
I4 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
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	Av. Com. Alex. 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	Est. do Campo Limpo, 5520 - São Paulo/SP	550 m ²	setembro-14	Aprovação da prefeitura
Pátio do Colégio	Lg. Pátio do Colégio, 1 - São Paulo/SP	749 m ²	dezembro-14	Em Fase de Entrega
Pedro Vicente	R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo/SP	814 m ²	agosto-14	Em Fase de Entrega
Estrada Rio do A	Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande/RJ	571 m ²	janeiro-14	Em Fase de Entrega
Total Não Entregue		2.685 m²		

O FII é proprietário de 4 Agências Built to Suit ainda não entregues, totalizando 2.685 m² de ABL. Essas agências resultarão em R\$ 0,544 por cota de Receita de Locação.

INFORMAÇÕES DO PRODUTO

Estilo de Gestão • Ativa

Administrador e Gestor • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Auditor independente • Ernst & Young

Escriturador das Cotas • Itaú

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

Taxa de Performance • Não há

Ofertas Concluídas • 1

Início do fundo • 07/11/2012

CONTATOS

Relação com Investidores

(11) 3509-6600

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 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.



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulações e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

Como Investir?
Investimento se aprende aqui

ANEXO I

Para o embasamento de decisão de alocação mencionada acima neste relatório, utilizamos as premissas abaixo:

- O objetivo do Fundo é a alocação dos recursos em imóveis de natureza comercial, performados, notadamente imóveis comerciais destinados a varejo;
- As teses de investimento em logística e investimento em varejo são complementares e correlacionadas com uma mesma principal premissa: “consumo”.
- O AGCX11 possui disponibilidade de caixa¹ de R\$ 119,7 MM;
- O Pipeline para a alocação dos recursos disponíveis está em R\$ 80 MM no curto prazo, gerando a necessidade de considerações relevantes em relação a rentabilidade da disponibilidade de caixa;
- Com a queda da taxa de juros que visualizamos desde outubro de 2016, chegando ao menor patamar histórico nesse ano, os ativos de renda fixa perderam consideravelmente sua atratividade;

Como forma de melhorarmos a rentabilidade do Fundo e o realizar o melhor proveito dos recursos disponíveis, até o momento da aquisição de imóveis e, em linha com o item 3.1c do Regulamento do Fundo (“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”)”), a gestão decidiu por aproveitar a 2ª emissão de cotas do SDIL11, alocando aproximadamente R\$20 MM (17% da atual alocação do caixa) pelos motivos discurridos abaixo:

- A perspectiva de DY do Fundo durante a emissão era algo em torno de 8,5% a.a., com um pipeline de aquisição de imóveis com CAP de aproximadamente 11,5%. Finda a emissão e após o anúncio de aquisição do imóvel, temos um DY em relação ao valor de emissão de 9,46% a.a.², que corresponde a uma melhora de 69% em relação a LCI. Essa é nossa principal premissa, de forma a corrigir a ponderação de alocação em Fundos de Renda Fixa devido a necessidade de liquidez para possíveis aquisições, e ainda manter um nível seguro em relação aos possíveis riscos;
- O Valor da emissão estava descontado em 3,3% em relação ao valor patrimonial da cota³, o que sinaliza possível ganho⁴ de cota no movimento de saída. Embora em nosso estudo tenhamos considerado de forma conservadora uma saída no mesmo valor de entrada de forma a corrigir o risco de liquidez, já visualizamos uma valorização da cota⁵ de 3,9%.

O gestor do FII Rio Bravo Renda Varejo, também levou em consideração em sua análise o baixo risco de vacância do empreendimento Multimodal, tendo em vista a concentração no principal locatário sendo esta, a BR Foods, os altos investimentos por eles realizados no ativo, a renovação do contrato que aconteceu há pouco tempo e a necessidade mercadológica da empresa. Entendemos que há uma baixa probabilidade deste locatário sair do imóvel, podendo assim, garantir uma estabilidade do ativo como um todo. Ainda que naturalmente possa existir o risco de algum outro locatário de menor expressividade sair do ativo nesse curto/médio prazo, esse risco foi contraposto no estudo pela compensação do aluguel do novo locatário após o vencimento da carência⁶. Na época da emissão, ainda não era possível a avaliação dos locatários do novo empreendimento.

Ainda assim, de forma a mitigar possíveis conflitos de interesse, a Administradora irá devolver em forma de desconto na taxa de administração, a fração correspondente a taxa líquida de Colocação que a mesma ganhou como coordenadora líder do SDIL11. O desconto será realizado a partir da taxa de administração de outubro/18.

¹ Conforme balancete de setembro/18

² Conforme divulgado no Relatório mensal de set/18

³ Conforme Informe mensal de setembro/18

⁴ Avaliação do gestor e que não caracteriza promessa de ganhos futuros, incorrendo os riscos inerentes ao mercado, conforme Prospecto da emissão

⁵ Conforme cota de 15/10/2018, com uma liquidez média diária de R\$ 93,60 pós emissão.

⁶ Conforme Fato Relevante divulgado em 04/09/2018.