



CAIXA

FII Agências Caixa

Material Suporte para a Assembleia
Geral Extraordinária a ser realizada
em 15/12/16

Dezembro de 2016

Introdução

Em 2012, o FII Agências Caixa adquiriu 26 imóveis numa operação Buy To Lease (“BTL”), onde estes imóveis, que eram anteriormente de propriedade da CAIXA ECONOMICA FEDERAL (“CAIXA”), foram vendidos ao Fundo e a CAIXA passou a ser locatária, num contrato de locação de longo prazo.

A transação de aquisição destes imóveis deu-se por instrumento particular e havia a necessidade da CAIXA fornecer uma série de documentos para que a Escritura de Compra e Venda fosse firmada. Após profunda análise da documentação da Agência Jardim da Saúde, a Rio Bravo (Gestora do Fundo) concluiu que não será possível formalizar a Escritura, de modo que existem duas alternativas: **(i)** devolver o imóvel à CAIXA e receber o valor pago com correção por IGP-M; ou **(ii)** vender o imóvel para um terceiro, desde que o valor líquido seja superior a alternativa “i”, em trabalho conduzido pela Rio Bravo com comissão de sucesso.

Assim, foi **convocada uma Assembleia Geral Extraordinária** para deliberar sobre a Agência Jardim da Saúde, a qual ocorrerá **no dia 15/12/2016 (quinta-feira) às 10h**.

Desta forma, este material foi preparado com o objetivo de auxiliar os cotistas na tomada de decisão e também servir de material-suporte para a **teleconferência** a ser realizada **no dia 08/12/2016 (quinta-feira) às 11h** (dados de conexão abaixo).

Telefone: 4020-5790 (não é necessária inclusão de DDD)

Número da sala de conferência: 2512

Senha: 290

Recursos Investidos

**R\$ 388,2
MILHÕES**

**RECURSOS LÍQUIDOS
CAPTADOS**

**(R\$ 157,1)
MILHÕES**

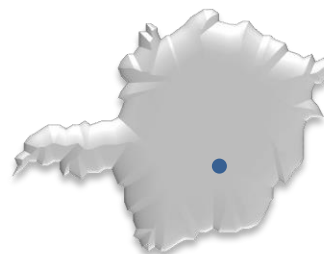
**VALOR COMPROMETIDO
COM 26 AGÊNCIAS BTL**
Cap Rate = 11,33% a.a.

**(R\$ 86)
MILHÕES**

**VALOR COMPROMETIDO
COM 15 AGÊNCIAS BTS**
Cap Rate = 10,06% a.a.

**R\$ 145,1
MILHÕES**

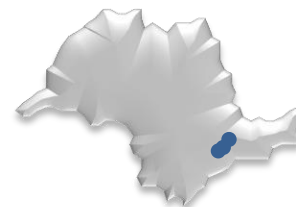
**VALOR DISPONÍVEL PARA
AGÊNCIAS BTS**



MINAS GERAIS – 2 Imóveis
Belo Horizonte - 2



RIO DE JANEIRO – 9 Imóveis
Rio de Janeiro - 7
Nova Iguaçu - 1
São Gonçalo - 1



SÃO PAULO – 15 Imóveis
São Paulo - 11
Osasco - 2
Carapicuíba - 1
Itaquaquecetuba - 1

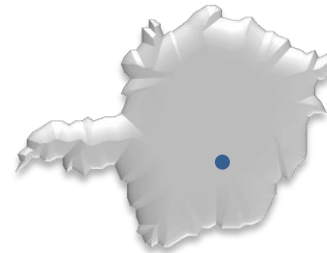
2013 = R\$ 16,4 MILHÕES
TICKET MÉDIO = R\$ 4,1 MILHÕES

2014 = R\$ 68,2 MILHÕES
TICKET MÉDIO = R\$ 6,2 MILHÕES

Recursos Investidos – Imóveis BTL

(R\$ 157,1)
MILHÕES

**VALOR COMPROMETIDO
COM 26 AGÊNCIAS BTL**
Cap Rate = 11,33% a.a.



MINAS GERAIS – 2 Imóveis
Belo Horizonte - 2



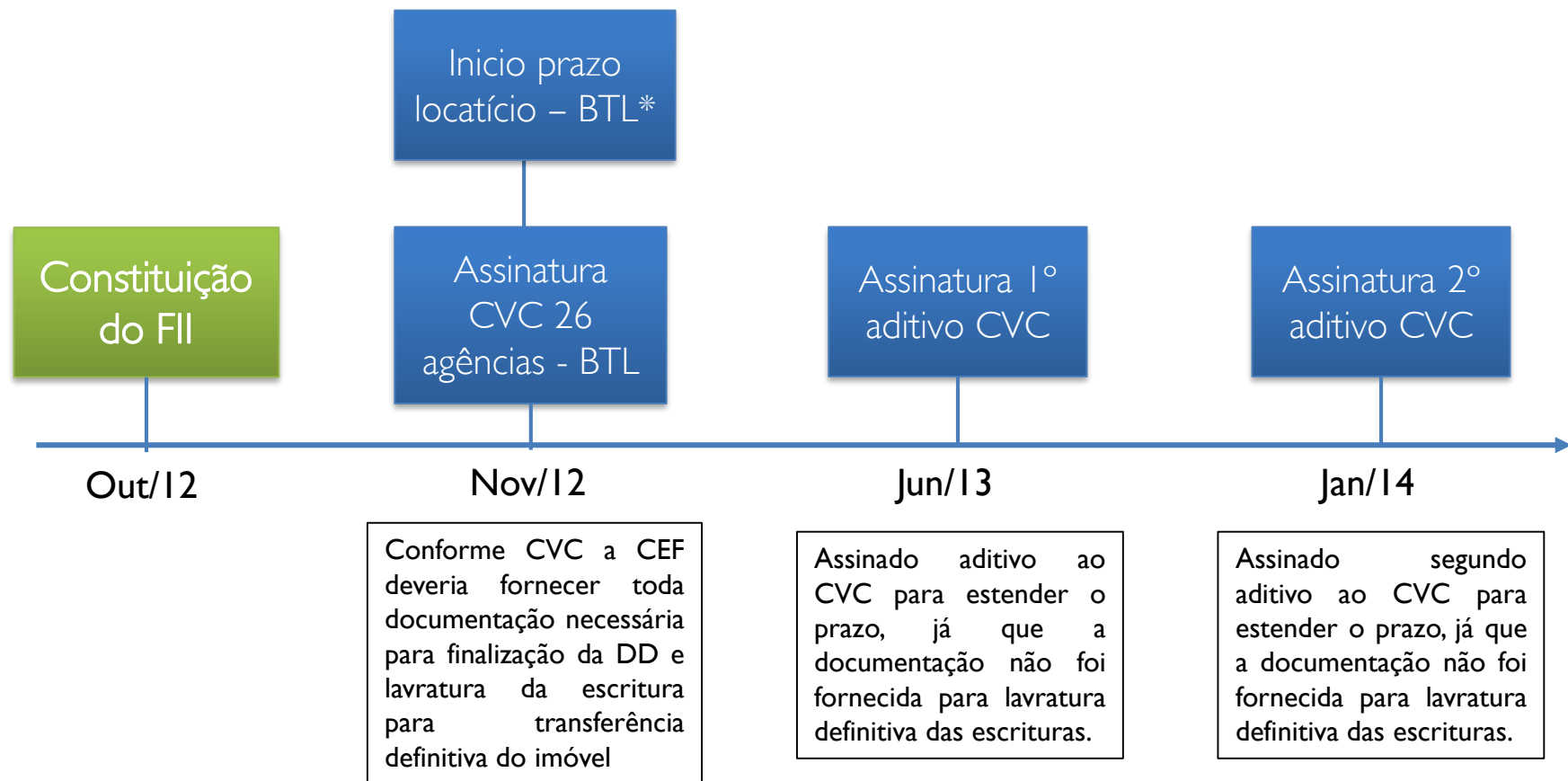
RIO DE JANEIRO – 9 Imóveis
Rio de Janeiro - 7
Nova Iguaçu - 1
São Gonçalo - 1



SÃO PAULO – 15 Imóveis
São Paulo - 11
Osasco - 2
Carapicuíba - 1
Itaquaquecetuba - 1

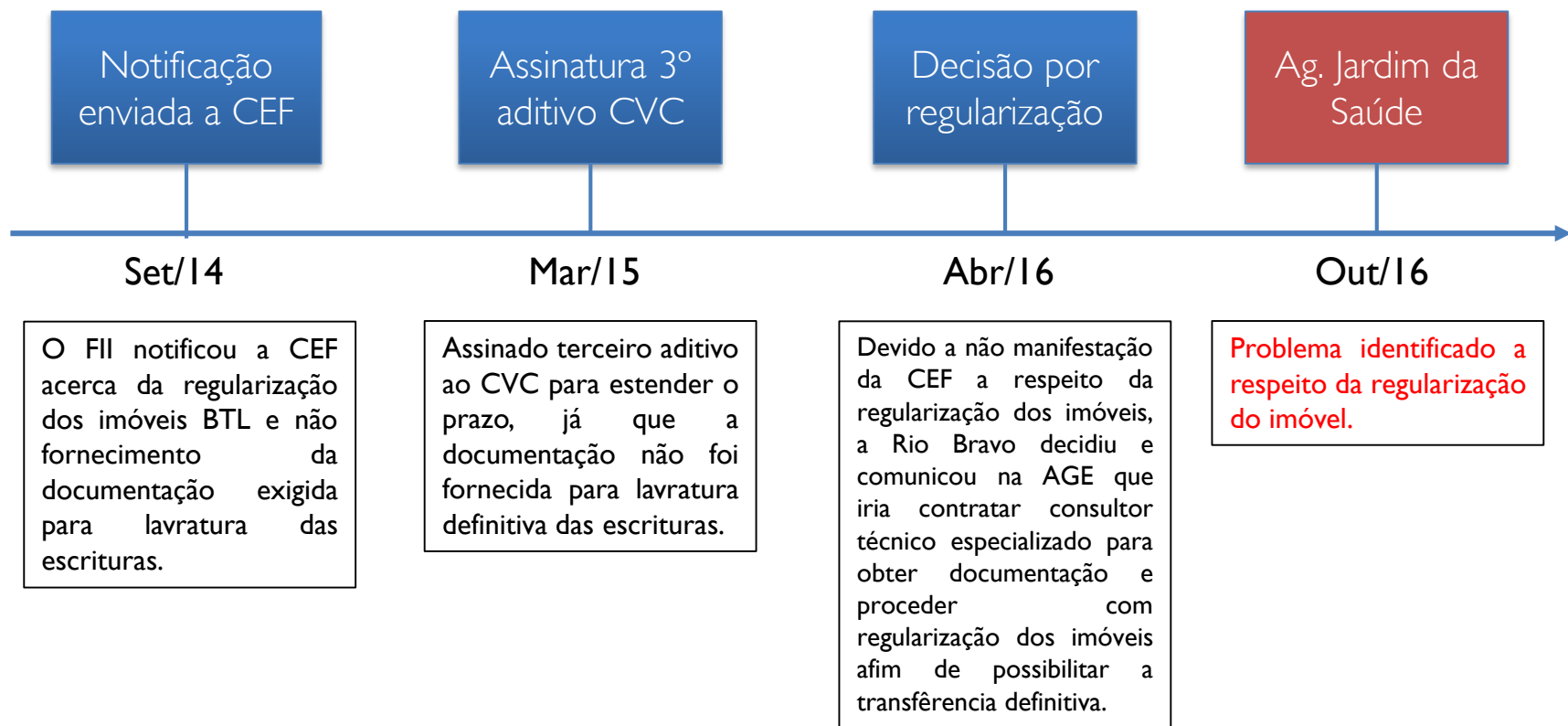
- Imóveis Buy to Lease (BTL)* adquiridos diretamente da CAIXA através da assinatura de 26 Compromissos de Venda e Compra (CVC) individuais.
- Escritura definitiva dos imóveis não foi assinada devido à necessidade de regularização dos imóveis.
- CVC prevê a possibilidade de devolução do imóvel à CAIXA caso regularização do imóvel não seja viável.

Histórico do Fundo – Aquisição Agências BTL*



*BTL – Buy To Lease: Agências que foram adquiridas da CEF, com celebração de locação atípica simultaneamente, no formato de desmobilização.

Histórico do Fundo – Aquisição Agências BTL*



*BTL – *Buy To Lease*: Agências que foram adquiridas da CEF, com celebração de locação atípica simultaneamente, no formato de desmobilização.*

Convocação AGE – 16/12/2016

Aos

Senhores Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa - FII

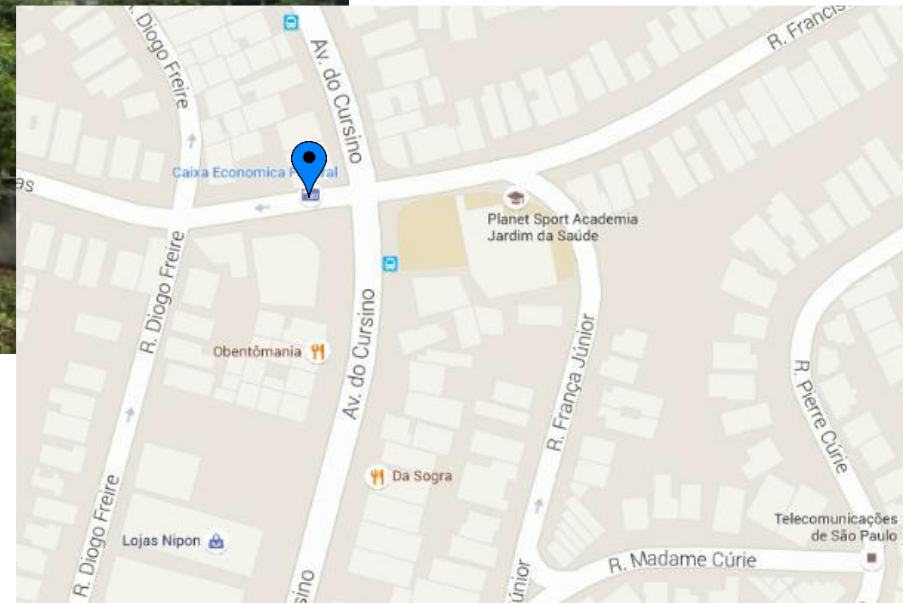
Ref.: Convocação para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa - FII

Prezados Senhores Cotistas,

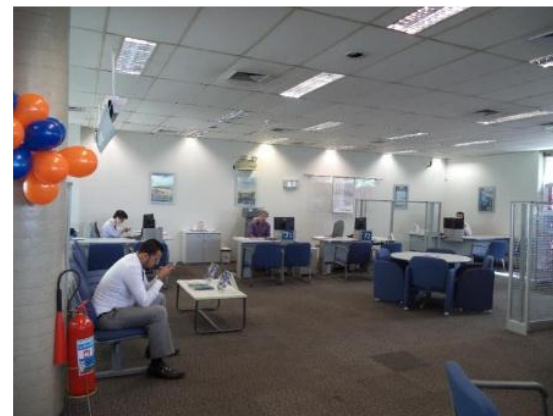
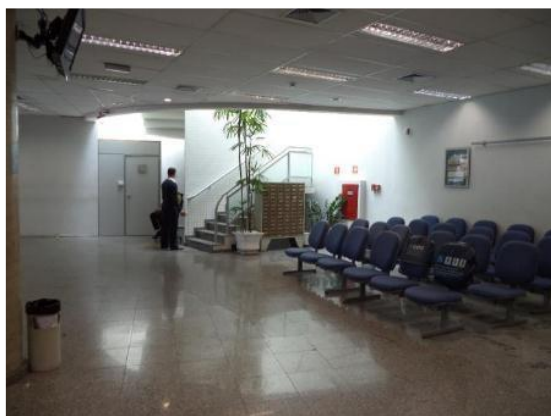
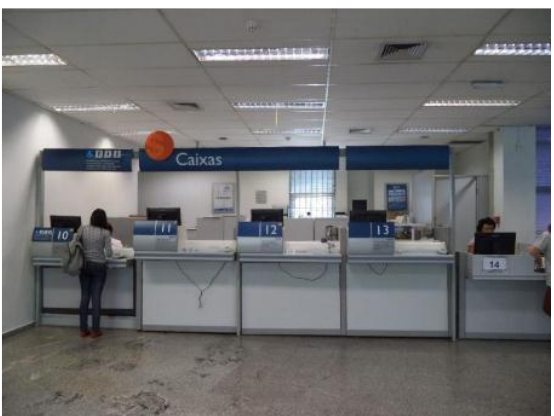
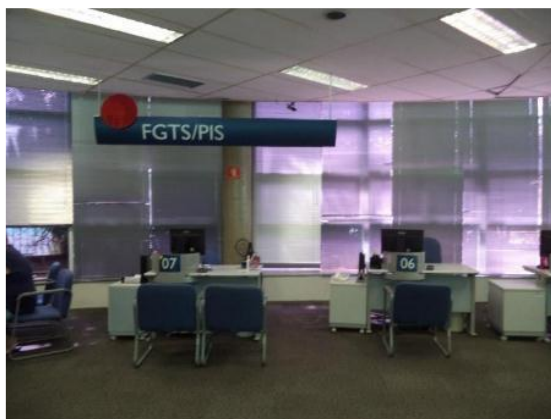
A **Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”)**, na qualidade de instituição administradora do **Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 15.576.907/0001-70 (“**Fundo**”), nos termos do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), vem por meio desta, convocar V.Sas. a participar da Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada no dia 15 de dezembro de 2016, às 10:00 horas, na sede da Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, CEP: 04551-065, a fim de examinar, discutir e votar acerca da seguinte matéria:

- (i) Dado o não cumprimento das condições precedentes constantes no Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis celebrado entre o Fundo e a Caixa Econômica Federal (“Caixa”) referente à aquisição da Agência Jardim da Saúde (“Imóvel”), deliberar:
 - (a) Devolução do Imóvel à Caixa, com a devolução do preço pago pelo Fundo, atualizado pelo IGP-M conforme condições contratuais; ou
 - (b) Contratação da Rio Bravo Investimentos Ltda., parte relacionada à Administradora, para venda do Imóvel pelo Fundo pelo prazo determinado de 12 meses com o pagamento de taxa de sucesso de 20% incidente apenas sobre valor excedente àquele que seria recebido pelo Fundo na hipótese prevista no item (a) acima.

Agência Jardim da Saúde



Agência Jardim da Saúde - Fotos



Agência Jardim da Saúde - Fotos



Imóvel Irregular

- Há um tombamento na região que impede unificação e desmembramento de Lotes/terrenos
- A agência foi construída sobre 4 lotes, portanto, a construção da edificação foi indeferida pelo CONPRESP (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da cidade de São Paulo).
- Para regularizar, a Caixa havia negociado acordo de compensação (revitalização de 2 praças da região) com CONPRESP e subprefeitura.
- O MP impugnou a aprovação/acordo alegando que apenas o prefeito de São Paulo poderia assinar a liberação.

Impossibilidade de Regularização sem assumir riscos relevantes

- Para regularizar o imóvel é necessário lavrar a escritura, transferir a propriedade do imóvel, e negociar possível acordo de compensação com a Prefeitura de São Paulo.
- Não é possível prever o valor do investimento referente ao acordo de compensação antes de transferir a propriedade do imóvel. O Fundo não pode assumir esse risco.

Outros Riscos

- Permanecer com imóvel irregular em carteira: prefeitura pode solicitar a demolição do imóvel.
- Caixa pode encerrar atividade no imóvel e deixar de pagar locação.

Apesar de não estar no mandato atual da Rio Bravo a venda das agências, a Rio Bravo enxerga uma oportunidade de realizar a venda da Ag. Jardim da Saúde em valor superior ao valor do distrato do CVC

Alternativas:

1. Devolver a agência para CAIXA, sendo a CAIXA obrigada contratualmente devolver o dinheiro pago atualizado pelo IGP-M

- Valor pago: R\$ 5.159.500
- IGP-M no período: 29,6%
- **Valor atualizado: R\$ 6.689.182 – TIR: 19,0% a.a.**

Obs: o Fundo deverá acionar juridicamente a CAIXA para restituir o valor pago atualizado, conforme contrato

2. Vender a agência para terceiro e aprovar a cobrança de taxa de sucesso à Rio Bravo no percentual de 20% no que exceder ao valor da devolução do imóvel.

- **TIR Estimada (líquido de todos os custos) deverá ser no mínimo igual a alternativa 1.**

Obs: o retorno acima estimado está líquido de taxa de sucesso de 20% sobre a diferença do valor transacionado, líquido de corretagem, contra o valor a ser recebido pela devolução à CAIXA.

Prospecção de compradores:

Para identificar possíveis compradores a administradora contratará consultoria para realizar trabalho de prospecção e comercialização do imóvel, afim de obter valor superior resultante da venda contra o valor que seria recebido em caso de devolução do imóvel à CAIXA.

Taxa de Sucesso:

Somente se identificado comprador por valor superior ao equivalente à devolução do imóvel será realizado a transação.

A taxa de sucesso é de 20% sobre o excedente, liquido de custos para realização da transação (ITBI, corretagem, despesas cartoriais e etc.)

Caso não seja realizada a venda por valor superior ao equivalente à devolução do imóvel pelo prazo de 12 meses, o Fundo procederá com os tramites necessários para devolução do imóvel à CAIXA.

Neste cenário, nada será devido à a empresa contratada pelo trabalho de prospecção realizado.

Cenários Possíveis - Venda

Cenário I

Proposta Recebida	7.000.000
Corretagem (3%)	-210.000
ITBI *	-154.785
Venda após transação	6.635.215

Taxa de Sucesso (20%)	0
Venda Líquida	6.635.215

TIR (a.a.) **18,8%**
Decisão: **Devolver para CAIXA**

Motivo: apesar do valor da transação ser superior ao valor que seria recebido no caso de devolução do imóvel, o valor final líquido é inferior, quando incluídos os custos da operação.

Cenário II

Proposta Recebida	7.055.636
Corretagem (3%)	-211.669
ITBI *	-154.785
Venda após transação	6.689.182

Taxa de Sucesso (20%)	0
Venda Líquida	6.689.182

TIR (a.a.) **19,0%**
Decisão: **Devolver para CAIXA**

Motivo: retorno equivalente.

A venda ocorreria apenas se houver necessidade de acionar a CAIXA judicialmente.

Cenário III

Proposta Recebida	8.000.000
Corretagem (3%)	-240.000
ITBI *	-154.785
Venda após transação	7.605.215

Taxa de Sucesso (20%)	-183.207
Venda Líquida	7.422.008

TIR (a.a.) **21,5%**
Decisão: **Vender**

Motivo: retorno para o investidor superior que a devolução do imóvel para CAIXA.

* O Fundo deverá pagar ITBI referente à transação entre CAIXA e Fundo, para ter direito à transferência da propriedade ao novo comprador

Presencial:

Os cotistas do Fundo poderão participar da Assembleia Geral de Cotistas por si, seus representantes legais ou procuradores, portando os seguintes documentos:

- se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto
- se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is)
- se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 ano

Por Escrito:

Os cotistas também poderão votar através de comunicação escrita ou eletrônica, por meio da entrega do modelo de voto apresentado à seguir, e disponível em <https://goo.gl/fCG1x7>

O voto, uma vez assinado, deve ser digitalizado e enviado para o e-mail fi@riobravo.com.br ou por correio, junto com cópia dos documentos de identificação do cotista.



Recomendações ao investidor: 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 documento 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. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento. • 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. • O material aqui veiculado deve ser entendido como de uso pessoal. • Não é permitido qualquer tipo de transmissão, cópia ou 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.

Contatos

RIO BRAVO INVESTIMENTOS

Av. Chedid Jafet, 222 – Bloco B – 3º andar
São Paulo – SP
Brasil

Telefones

(11) 3509-6600

(11) 3509-6639

Fax

(11) 3509-6699

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Comercial Pessoas Físicas

fi@riobravo.com.br

11 3509-6620