



RIO BRAVO



FII AGÊNCIAS CAIXA (AGCX11)

FEVEREIRO 2013

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.
www.riobravo.com.br

Contatos

Comercial Pessoas Físicas

Tel. (11) 3509-6620

fi@riobravo.com.br

Personal Advisory

Tel. (11) 3509-6622

pa@riobravo.com.br

Ouvidoria

Tel. 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br

Características do Fundo

O Fundo de Investimento Imobiliário

Agências CAIXA - FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tem como base legal a Lei n.º 8.668/93 e a Instrução CVM n.º 472

Objetivo do Fundo

O FII Agências CAIXA tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de Agências Bancárias para locação exclusivamente à Caixa Econômica Federal

Política de Investimentos

O Fundo poderá investir em imóveis de qualquer valor, dimensão e em qualquer localidade, não havendo restrição ou impedimento em relação a estes critérios, observados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do presente Regulamento.

Público-Alvo

Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para clubes de investimento.

Informações do Fundo

Administrador • Rio Bravo

Investimentos DTVM Ltda.

Auditor • KPMG Auditores Independentes

Escriturador de Cotass • Banco do Brasil S.A.

Taxa de Administração • 1º ano: 0,651% a.a.

2º ano: 0,551% a.a.

3º ano: 0,451% a.a.

A partir do 4º ano: 0,351% a.a.

sobre o Patrimônio Líquido do Fundo

Consultor Imobiliário • Jones Lang LaSalle

Início do Fundo • 07 de Novembro de 2012

Taxa de Performance • Não há

BOLSA

fevereiro-13

Valor da cota*	R\$ 1.199,84
Quantidade total de cotas	405.000
Cotas negociadas	4.430
Volume negociado	R\$ 5.327.566,21
Capitalização de mercado	R\$ 485.935.200,00

* Valor de fechamento do mês.

PAGAMENTOS DE RENDIMENTOS POR COTA

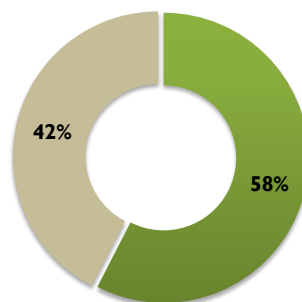
Mês de Referência	2012	2013
JANEIRO		R\$ 6,20
FEVEREIRO		R\$ 6,02
MARÇO		
ABRIL		
MAIO		
JUNHO		
JULHO		
AGOSTO		
SETEMBRO		
OUTUBRO		
NOVEMBRO	R\$ 3,21	
DEZEMBRO	R\$ 5,91	
TOTAL	R\$ 9,12	R\$ 12,22

RETORNOS

	MÊS	ANO	12 MESES ⁴
Receita Bruta (R\$)	R\$ 2.558.929	R\$ 5.403.668	R\$ 8.768.581
Rendimentos pagos (R\$)	R\$ 2.511.000	R\$ 4.904.550	R\$ 6.204.600
Rendimentos pagos por cota (R\$)	R\$ 6,20	R\$ 12,11	R\$ 21,34
Dividend Yield ¹	0,51%	1,07%	1,53%
Rentabilidade do Valor de Mercado da Cota	-0,84%	5,53%	19,98%
Rentabilidade Total Líquida ²	-0,33%	4,96%	17,61%
Rentabilidade Total Líquida comparada ao CDI ³	N/A	545,16%	1008,79% ⁵

¹ Rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no início do período correspondente.² Retorno Total – rentabilidade através da TIR, descontada alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre o ganho de capital, considerando-se a venda da cota.³ Comparativo entre retorno total do Fundo e CDI, ambos líquidos. Utilizada a alíquota de 15% no desconto do CDI.⁴ O Fundo iniciou suas atividades em 07 de Novembro de 2012.⁵ Considerando a rentabilidade líquida do CDI desde o início do fundo: 07/nov/2012

FONTE DE RECEITAS



■ RECEITAS DE LOCAÇÕES DE IMÓVEIS

■ RECEITAS FINANCEIRAS

CAIXA

PATRIMÔNIO DO FUNDO

Aproximadamente R\$ 156 milhões¹, foram alocados na aquisição de 26 agências bancárias, já em funcionamento, locadas à Caixa Econômica Federal no formato *Buy to Lease*.

O restante dos recursos captados líquidos, serão utilizados para a aquisição de imóveis, e posterior reforma/construção de agências bancárias, a serem locadas à Caixa Econômica Federal, no formato *Built to Suit*. Para tanto, o fundo tem atualmente 60 microrregiões de prospecção exclusiva, as quais estão sendo trabalhadas pela Rio Bravo e Jones Lang LaSalle com a finalidade de identificar estes imóveis.

Os recursos ainda não alocados na aquisição e desenvolvimento das novas agências, estão alocados em ativos de renda fixa, preponderantemente LCI's e fundos de investimento com rendimentos atrelados ao CDI.

Segue a relação das 26 agências bancárias, que já fazem parte do portfólio do fundo:

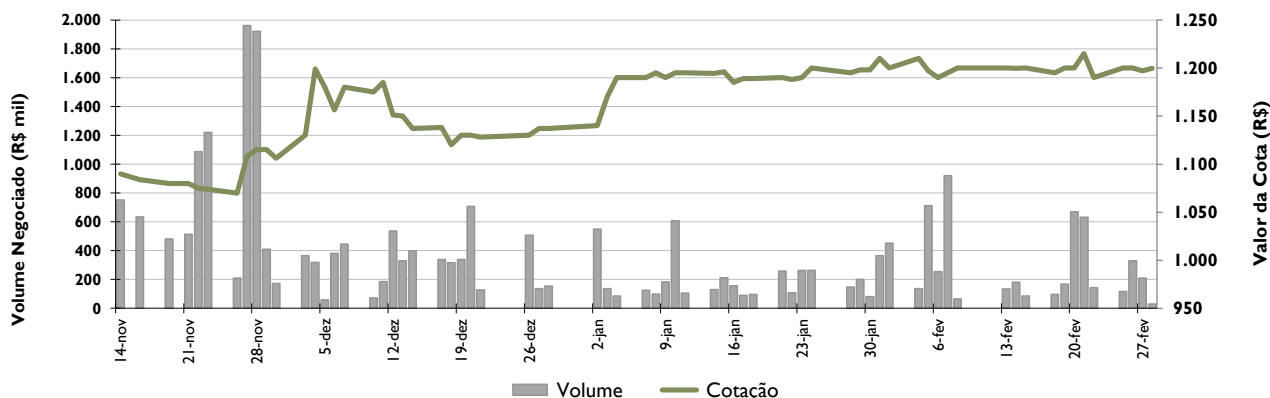
Agências Buy to Lease:

Nome	Nº Agência	Cidade	Área Construída
Inconfidência	0085	Belo Horizonte / MG	2.373,17 m²
Venda Nova	1022	Belo Horizonte / MG	2.585,45 m²
Carapicuíba	0637	Carapicuíba / SP	1.949,20 m²
Itaquaquecetuba	0976	Itaquaquecetuba / SP	2.342,10 m²
Nova Iguaçu	0185	Nova Iguaçu / RJ	3.256,00 m²
Quitaúna	4040	Osasco / SP	2.250,00 m²
Benedito Coutinho	1608	Osasco / SP	1.206,10 m²
Leme	0573	Rio de Janeiro / RJ	696,80 m²
Ipanema	0588	Rio de Janeiro / RJ	510,00 m²
14 Bis	0231	Rio de Janeiro / RJ	1.900,31 m²
Recreio dos Bandeirantes	4148	Rio de Janeiro / RJ	919,00 m²
Bandeira	0202	Rio de Janeiro / RJ	1.339,00 m²
Meier	0221	Rio de Janeiro / RJ	1.483,53 m²
Av. Chile	1624	Rio de Janeiro / RJ	1.139,67 m²
São Gonçalo	0194	São Gonçalo / RJ	1.388,00 m²
Capão Redondo	4071	São Paulo / SP	1.448,48 m²
Jardim da Saúde	0657	São Paulo / SP	1.833,14 m²
Senador Queirós	0253	São Paulo / SP	1.446,96 m²
Via Anchieta	1017	São Paulo / SP	1.785,00 m²
Planalto Paulista	1654	São Paulo / SP	1.299,00 m²
Santa Cecília	0267	São Paulo / SP	1.205,86 m²
Barra Funda	1231	São Paulo / SP	1.293,02 m²
Guarapiranga	1598	São Paulo / SP	1.312,18 m²
Pirituba	4049	São Paulo / SP	1.368,00 m²
Imirim	1368	São Paulo / SP	1.384,34 m²
Guaianases	4031	São Paulo / SP	2.475,10 m²
TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA			42.189,41 m²

¹ O custo total de aquisição do imóvel BTL abrange o custo de aquisição da Agência, adicionados os custos de ITBI, de documentação dos imóveis, de Due Diligence e com Escritura

PERFORMANCE DO FII AGÊNCIAS CAIXA (AGCX11)

Foram iniciadas as negociações de cotas do fundo na BM&FBOVESPA em 14 de Novembro de 2012. O código de negociação é "AGCX11". Em janeiro, o volume total negociado foi de R\$ 5.3 milhões, o que corresponde a uma liquidez relativa de 13,16% a.a.



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 S.A. 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.