

FII AGÊNCIAS CAIXA (AGCX11)

Investimentos Imobiliários

NOVEMBRO 2014

COMENTÁRIOS DO GESTOR



RIO BRAVO

Contatos

Comercial Pessoas Físicas

Tel. (11) 3509-6620

fi@riobravo.com.br

Ouvidoria

Tel. 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br

Informações do Fundo

Administrador • Rio Bravo

Investimentos DTVM Ltda.

Consultor Imobiliário • JLL

Auditor independente • KPMG

Escriturador das Cotas • Itaú

Taxa de Administração •

1º ano: 0,651% a.a. do PL

2º ano: 0,551% a.a. do PL

3º ano: 0,451% do PL

A partir do 4º ano: 0,351% a.a. do PL

Início do Fundo • 07/11/2012

Quantidade de cotas • 405.000

Objetivo e Política do Fundo

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

Em Novembro, foram distribuídos novamente, a título de rendimentos, R\$ 7,10/cota. Como adiantado anteriormente, os contratos de locação dos imóveis Buy to Lease sofreram o reajuste anual por IGP-M (+2,95%) no dia 30 de novembro, efeito este que terá impacto na próxima distribuição de rendimentos a ser anunciada em 30 de dezembro.

Conforme Fato Relevante divulgado em 28 de novembro, foi concluída a aquisição do 14º imóvel do Fundo, localizado na R. Paes Leme, 250/258, em Pinheiros, Zona Oeste de São Paulo. O imóvel fica próximo ao "Largo da Batata", conhecido polo comercial da cidade, por onde passam milhares de pessoas todos os dias. O entorno tem sofrido grande desenvolvimento e valorização nos últimos anos, como uma extensão da Av. Brig. Faria Lima, principal centro de negócios da capital. A agência está localizada estrategicamente entre as estações Pinheiros e Faria Lima, do Metrô, e terá um total de 903,6 m² e previsão de entrega para junho/2015.

Neste mês, tivemos o início das obras de construção da agência Osasco, adquirida em meados de julho. Em um processo que durou pouco mais de 4 meses, entre projetos e aprovações junto à CAIXA e prefeitura, foram obtidos os alvarás de demolição do antigo imóvel, e da construção da agência. A mencionada demolição já foi concluída, e iniciaram-se as escavações do subsolo da futura agência, sendo que a entrega permanece prevista para julho/2015.

As obras da agência Rio Branco atingiram 100% de progresso e estamos nos tramites finais de entrega formal à CAIXA. A agência Pq. Maria Helena chegou a 91% das obras concluídas, e começou a receber os itens de publicidade e segurança, como o pórtico de entrada, portas giratórias, aparelhos de CFTV, e outros.

Além dos 15 imóveis adquiridos - 14 até o fim de novembro e 1 no início de dezembro (conforme fato relevante já divulgado) - o Fundo possui outros 10 imóveis já aprovados pela CAIXA, em fase de Due Diligence ou em negociação de valores. Estes imóveis totalizam R\$ 61,2 milhões em investimentos, equivalente a 39,54% do capital disponível para novas aquisições ou 13,73% do Patrimônio Líquido do Fundo.

DADOS DO FUNDO

	novembro-14	dezembro-13	novembro-13
Valor da Cota	R\$ 960,00	R\$ 925,00	R\$ 960,00
Valor de Mercado	388.800.000	374.625.000	388.800.000

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.124.719	R\$ 45.748.584	R\$ 47.102.672
Giro (% de cotas negociadas)	0,29%	12,01%	12,37%
Presença em Pregões	100%	100%	99%

RECEITAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 3.138.525	R\$ 35.927.260	R\$ 39.117.153
Receita Imobiliária - Imóveis BTL	R\$ 1.561.383	R\$ 17.175.211	R\$ 18.724.952
Receita Imobiliária - Imóveis BTS	R\$ 46.000	R\$ 472.267	R\$ 472.267
Receita Financeira	R\$ 1.531.142	R\$ 18.279.782	R\$ 19.919.934

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tipo Imóvel	Capital Comprometido *	Desembolsado	A Desembolsar	Capital disponível para investimento
Imóveis Buy To Lease - BTL	R\$ 156.594.079	R\$ 152.695.021	R\$ 3.899.059	R\$ 0
Imóveis Built To Suit - BTS	R\$ 76.580.075	R\$ 50.542.873	R\$ 26.037.202	R\$ 155.014.083
TOTAL	R\$ 233.174.155	R\$ 203.237.894	R\$ 29.936.261	R\$ 155.014.083

* O capital comprometido corresponde a todos os custos dos imóveis já adquiridos, incluindo os custos de aquisição do imóvel, investimentos na construção/reforma e qualquer outra despesa relacionada ao imóvel.

STATUS AGÊNCIAS BUILT TO SUIT NÃO ENTREGUES

Imóvel	Status	Área Construída Total (m²)	Área Privativa (m²)	Progresso das Obras	Previsão Entrega	Receita de Locação * / Cota
Vila Mascote	Em Obras	753,0	470,4	59%	jan-15	R\$ 1,481
Pq. Maria Helena	Em Obras	581,0	581,0	91%	nov-14	
Jundiapéba	Em Obras	593,4	593,4	4%	abr-15	
Estrada Rio do A	Permissões Legais	571,4	571,4	0%	abr-15	
R. dos Italianos	Em Obras	520,5	520,5	4%	abr-15	
Av. Rio Branco	Em Fase de Entrega	713,6	608,8	100%	dez-14	
Industrial	Permissões Legais	552,0	552,0	0%	ago-15	
Rio Claro	Projeto Executivo	542,7	542,7	0%	jul-15	
Osasco	Em Obras	804,0	536,0	2%	jul-15	
Pedro Vicente	Permissões Legais	814,2	502,0	0%	mai-15	
Cipó Guaçu	Permissões Legais	551,0	551,0	0%	jun-15	
Campo Limpo	Permissões Legais	604,0	604,0	0%	abr-15	
Paes Leme	Permissões Legais	903,6	546,6	0%	jun-15	

* Receita de locação contratada pela Caixa Econômica Federal, a qual será devida após a entrega dos imóveis

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de novembro, o fundo anunciou distribuição de rendimentos no valor de R\$ 2.875.500, o equivalente a R\$ 7,10 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 8,9%, com base na cota em 28/11/2014.

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Total
2012											3,21	5,91	9,12
2013	6,20	6,02	6,02	6,02	6,02	5,97	6,12	6,12	6,30	6,30	6,30	6,51	73,90
2014	7,03	7,03	7,03	7,03	7,03	7,03	7,03	7,10	7,10	7,10	7,10		77,61
Δ ¹	13,4%	16,8%	16,8%	16,8%	16,8%	17,8%	14,9%	16,0%	12,7%	12,7%	12,7%		16,1%

¹ Variação comparativa entre meses já ocorridos de 2014 contra 2013

RENTABILIDADE

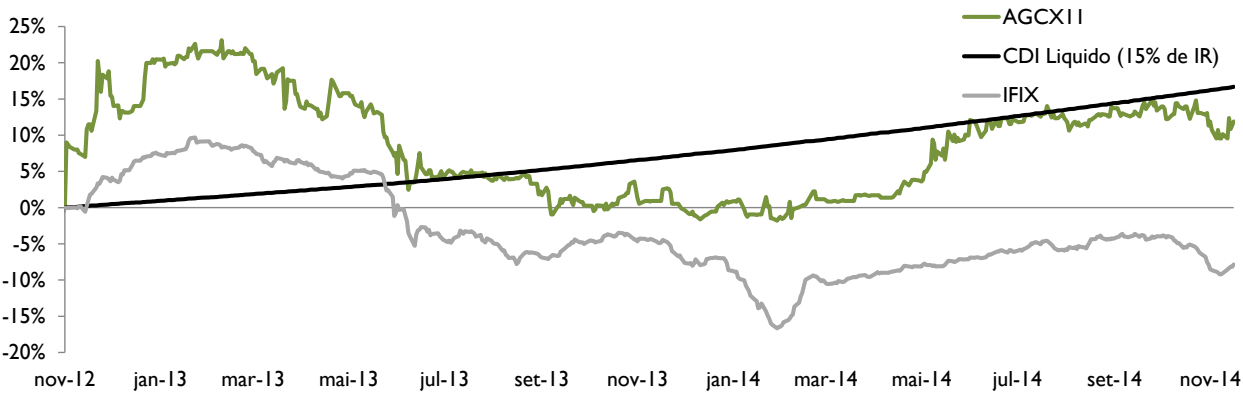
	Mês	Ano	12 meses	Desde o Início (nov/2012)
Rentabilidade Total ¹				
FII Agências Caixa - AGCX11	-0,32%	12,52%	9,14%	11,89%
IFIX	-2,92%	-0,96%	-3,55%	-7,86%

¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

Rentabilidade das Distribuições de Rendimentos ²

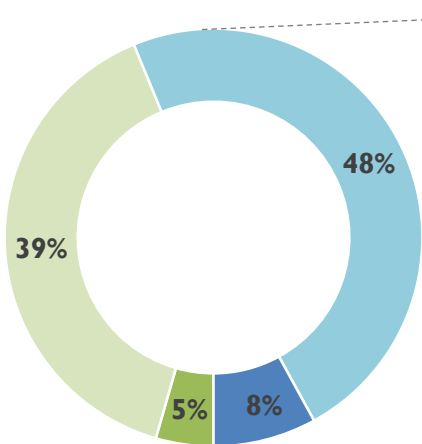
FII Agências Caixa - AGCX11	0,73%	8,33%	8,68%	15,35%
CDI Líquido (15% de IR)	0,71%	8,30%	9,02%	16,68%

² Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao periodo correspondente.



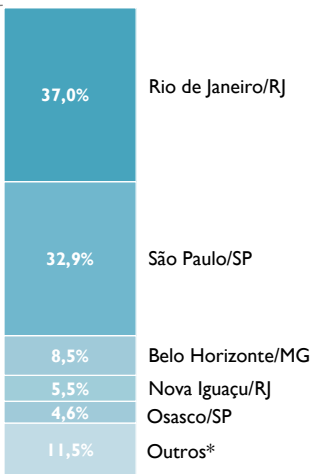
PORTFÓLIO DO FUNDO

Alocação dos Ativos (em R\$)



- APLICAÇÕES FUNDOS RF
- LCI
- IMÓVEIS PARA RENDA ACABADOS
- IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO/REFORMA

Alocação dos Imóveis por cidade (em R\$)



* São Gonçalo / RJ, Mogi das Cruzes / SP, Suzano / SP, Rio Claro / SP, Carapicuíba/SP, Itaquaquecetuba / SP, Campo Grande / RJ, Uberlândia / MG e Embu Guaçu/SP

ATIVO: R\$ 449.967.970,27

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 446.542.571,87

STATUS AGÊNCIAS BUILT TO SUIT (FOTOS)

Imóvel - Paes Leme

O imóvel foi adquirido em 28/11/2014, e está localizado no bairro de Pinheiros, em São Paulo, na região do Lgo. da Batata, que possui um perfil comercial, com alto adensamento, e um elevado fluxo de pessoas e veículos durante todo o dia. A entrega é prevista para Junho/2015.



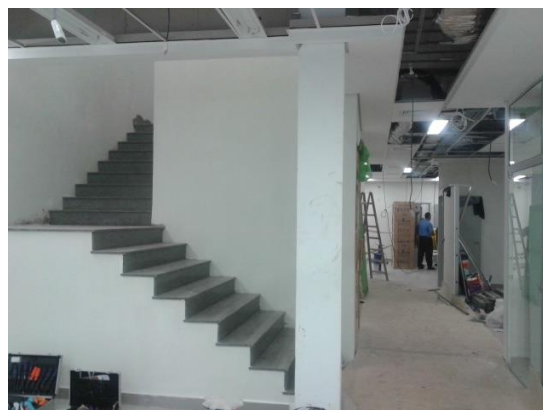
Imóvel - Osasco

Em novembro iniciaram-se as obras do imóvel localizado em Osasco, São Paulo. O imóvel existente foi completamente demolido para construção da nova agência, que terá 804,0 m² no total, e previsão de entrega para Julho/2015.



Imóvel - Pq. Maria Helena

As obras da agência Pq. Maria Helena encontram-se em estágio avançado, e a unidade já começou a receber os itens relacionados à parte de sinalização, publicidade e segurança, tais como pórtico de entrada, equipamento de CFTV e portas giratórias.



PATRIMÔNIO DO FUNDO

O Fundo tem por objetivo investir em agências bancárias locadas exclusivamente à Caixa Econômica Federal em dois formatos de operação, Buy to Lease (BTL) e Built to Suit (BTS). O formato BTL consiste na aquisição de imóveis de propriedade da Caixa, os quais foram adquiridos pelo Fundo no momento de sua constituição. O formato BTS consiste na aquisição de imóveis e desenvolvimento sob medida para posterior locação como agências bancárias. O processo de desenvolvimento de agências BTS ocorrerá até a alocação total do capital disponível para investimento.

Agências Buy To Lease

NOME	ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA
Ag Inconfidência	R. Curitiba, 888 - Belo Horizonte/MG	2.373,17 m ²
Ag Venda Nova	R. Padre Pedro Pinto, 1.580 - Belo Horizonte/MG	2.585,45 m ²
		TOTAL MG: 4.958,62 m²

NOME	ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA
Ag 14 Bis	Av. Marechal Câmara, 160 - Rio de Janeiro/RJ	1.900,31 m ²
Ag Av Chile	Av. República do Chile, 230 - Rio de Janeiro/RJ	1.139,67 m ²
Ag Bandeira	R. Mariz e Barros, 79 (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.339,00 m ²
Ag Ipanema	R. Visconde de Pirajá, 127 - Rio de Janeiro/RJ	510,00 m ²
Ag Leme	R. Antônio Vieira, 24 - Loja A - Rio de Janeiro/RJ	696,80 m ²
Ag Meier	R. Dias da Cruz, 28-A (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.483,53 m ²
Ag Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, 2370 - Nova Iguaçu/RJ	3.256,00 m ²
Ag Rec Bandeirantes	Av. das Américas, 15545 - Rio de Janeiro/RJ	919,00 m ²
Ag São Gonçalo	R. Dr. Nilo Peçanha, 125 - São Gonçalo/RJ	1.388,00 m ²
		TOTAL RJ: 12.632,31 m²

NOME	ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA
Ag Via Anchieta	Via Anchieta, 1558 - São Paulo/SP	1.785,00 m ²
Ag Barra Funda	Av. Rio Branco, 1675 (Loja) - São Paulo/SP	1.293,02 m ²
Ag Benedito Coutinho	R. Antônio Benedito Coutinho, 149 - Osasco/SP	1.206,10 m ²
Ag Carapicuíba	Av. Rui Barbosa, 281 (Calçadão) - Carapicuíba/SP	1.949,20 m ²
Ag Santa Cecília	R. das Palmeiras, 233 (Loja) - São Paulo/SP	1.205,86 m ²
Ag Capão Redondo	Estrada de Itapeceira, 3429 - São Paulo/SP	1.448,48 m ²
Ag Guaianases	R. Salvador Gianetti, 436 - São Paulo/SP	2.475,10 m ²
Ag Guarapiranga	Av. de Pinedo, 228 - São Paulo/SP	1.312,18 m ²
Ag Imirim	Av. Imirim, 1271 - São Paulo/SP	1.384,34 m ²
Ag Itaquaquecetuba	R. Sebastião Ferreira dos Santos, 93 - Itaquaquecetuba/SP	2.342,10 m ²
Ag Jardim da Saúde	Av. do Cursino, 1348 - São Paulo/SP	1.833,14 m ²
Ag Planalto Paulista	Av. Indianópolis, 2125 - São Paulo/SP	1.299,00 m ²
Ag Pirituba	R. Guerino Giovani Leardini, 63/67 - São Paulo/SP	1.368,00 m ²
Ag Quitauna	Av. dos Autonomistas, 5386 - Osasco/SP	2.250,00 m ²
Ag Senador Queiros	Av. Senador Queiroz, 85 a 111 - São Paulo/SP	1.446,96 m ²
		TOTAL SP: 24.598,48 m²

Agências Built To Suit

NOME	ENDEREÇO	AQUISIÇÃO	ÁREA*
Ag Hebraica	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1644 - São Paulo/SP	21/06/2013	323,31 m ²
Ag Vila Mascote	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo/SP	30/08/2013	753,36 m ²
Ag Pq. Maria Helena	R. Cel. Souza Franco, 115, Suzano/SP	04/10/2013	581,00 m ²
Ag Jundiapéba	Al. Sto. Ângelo, 118, Mogi das Cruzes/SP	11/10/2013	593,44 m ²
Ag Estrada Rio do A	Est. Rio do A, 1131, Campo Grande/RJ	14/01/2014	571,41 m ²
Ag R. dos Italianos	R. dos Italianos, 609 621 623, São Paulo/SP	25/04/2014	520,50 m ²
Ag Av. Rio Branco	Av. Rio Branco, 311, Rio de Janeiro/RJ	30/04/2014	713,62 m ²
Ag Industrial	Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389, Uberlândia/MG	16/06/2014	552,00 m ²
Ag Rio Claro	Av. I, nº 500 - Rio Claro/SP	16/07/2014	542,70 m ²
Ag Osasco	Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371, Osasco/SP	18/07/2014	804,00 m ²
Ag Pedro Vicente	Rua Pedro Vicente, 222 - São Paulo/SP	01/08/2014	814,20 m ²
Ag Cipó Guaçu	R. Sesefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu/SP	23/09/2014	551,00 m ²
Ag Campo Limpo	Estrada do Campo Limpo, 5520 - São Paulo/SP	30/09/2014	604,00 m ²
Ag Paes Leme	R. Paes Leme, 250 E 258	28/11/2014	903,60 m ²
		TOTAL BTS: 8.828,14 m²	

* Área Construída do projeto, podendo ocorrer alterações.

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