

## MAIO 2015 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

No mês de Maio foram distribuídos a título de rendimentos, R\$ 7,80/cota, o que representa um aumento de 2,6% sobre a última distribuição, e 11,0% sobre o mesmo período do ano anterior. Este aumento do rendimento foi possível, mais uma vez, por conta das maiores receitas financeiras recebidas pelo Fundo, atreladas ao CDI.

Informamos que Ag. Vila Mascote foi formalmente entregue à CAIXA, e a unidade já começou a receber os primeiros itens de mobiliário da futura locatária. Estimamos que a agência entre em funcionamento dentro de 30 dias, mas lembramos que a locação passa a ser devida ao Fundo à partir do momento da entrega do imóvel, e não da inauguração do mesmo ao público. Esta é a 4ª agência no formato BTS, entregue à CAIXA pelo Fundo.

Foi emitido também neste mês, o alvará de execução das obras da futura agência Industrial, localizada em Uberlândia. A construtora já encontrava-se contratada para o serviço, e o trabalho de demolição do antigo imóvel já havia sido realizado em momento anterior, por necessidades legais. Com isto, estimamos que a obra tenha a duração de 7 meses, com previsão de entrega para o primeiro mês do próximo ano.

As demais obras em andamento seguem em bom ritmo, sendo que prevemos a finalização dos trabalhos das agências de Osasco e R. dos Italianos entre os meses de Junho e Julho. Em ambos os casos já tivemos a finalização das partes externas, com poucos detalhes restantes, bem como as partes de pintura e paisagismo, além de avanços significativos no acabamento na parte interna.

## DADOS DO FUNDO

|                  | maio-15     | dezembro-14 | maio-14     |
|------------------|-------------|-------------|-------------|
| Valor da Cota    | R\$ 975,00  | R\$ 960,00  | R\$ 989,99  |
| Valor de Mercado | 394.875.000 | 388.800.000 | 400.945.950 |

## LIQUIDEZ

|                              | Mês           | Ano            | 12 meses       |
|------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Volume Negociado             | R\$ 4.445.501 | R\$ 15.122.163 | R\$ 34.515.502 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 1,13%         | 3,86%          | 8,75%          |
| Presença em Pregões          | 100%          | 100%           | 100%           |

## RECEITAS

|                                   | Mês           | Ano            | 12 meses       |
|-----------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Receita Bruta Total               | R\$ 3.366.627 | R\$ 16.626.737 | R\$ 39.626.579 |
| Receita Imobiliária - Imóveis BTL | R\$ 1.607.381 | R\$ 8.036.906  | R\$ 19.012.584 |
| Receita Imobiliária - Imóveis BTS | R\$ 178.692   | R\$ 879.726    | R\$ 1.298.772  |
| Receita Financeira                | R\$ 1.580.554 | R\$ 7.710.105  | R\$ 19.315.222 |

## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

| Tipo Imóvel                 | Capital Comprometido * | Desembolsado           | A Desembolsar         | Capital disponível para investimento |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| Imóveis Buy To Lease - BTL  | R\$ 157.076.279        | R\$ 152.695.021        | R\$ 4.381.258         | R\$ 0                                |
| Imóveis Built To Suit - BTS | R\$ 85.644.075         | R\$ 66.674.123         | R\$ 18.969.952        | R\$ 145.467.884                      |
| <b>TOTAL</b>                | <b>R\$ 242.720.354</b> | <b>R\$ 219.369.143</b> | <b>R\$ 23.351.210</b> | <b>R\$ 145.467.884</b>               |

\* 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     | Entregue          | 753,0                      | 470,4               | 100%                | mai-15           | R\$ 1,342                   |
| Jundiapéba       | Em Obras          | 593,4                      | 593,4               | 33%                 | ago-15           |                             |
| Estrada Rio do A | Em Obras          | 571,4                      | 571,4               | 5%                  | out-15           |                             |
| R. dos Italianos | Em Obras          | 520,5                      | 520,5               | 80%                 | jun-15           |                             |
| Industrial       | Em Obras          | 552,0                      | 552,0               | 1%                  | jan-16           |                             |
| Rio Claro        | Permissões Legais | 542,7                      | 542,7               | 0%                  | set-15           |                             |
| Osasco           | Em Obras          | 804,0                      | 536,0               | 83%                 | jul-15           |                             |
| Pedro Vicente    | Em Obras          | 814,2                      | 502,0               | 38%                 | set-15           |                             |
| Cipó Guaçu       | Em Obras          | 551,0                      | 551,0               | 48%                 | jun-15           |                             |
| Campo Limpo      | Em Revisão        | 604,0                      | 604,0               | 15%                 | Em Revisão       |                             |
| Paes Leme        | Em Obras          | 903,6                      | 546,6               | 34%                 | jun-15           |                             |
| Pátio do Colégio | Projeto Executivo | 676,0                      | 676,0               | 0%                  | nov-15           |                             |

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

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de maio, o fundo anunciou distribuição de rendimentos no valor de R\$ 3.159.000, o equivalente a R\$ 7,80 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 9,4%, com base na cota em 29/05/2015.

| Ano            | Jan  | Fev  | Mar  | Abr  | Mai   | Jun  | Jul  | Ago  | Set  | Out  | Nov  | Dez  | Total |
|----------------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| 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 | 7,30 | 84,91 |
| 2015           | 7,30 | 7,40 | 7,60 | 7,60 | 7,80  |      |      |      |      |      |      |      | 37,70 |
| Δ <sup>1</sup> | 3,8% | 5,3% | 8,1% | 8,1% | 11,0% |      |      |      |      |      |      |      |       |

<sup>1</sup> Variação comparativa entre meses de 2014 e 2015

RENTABILIDADE

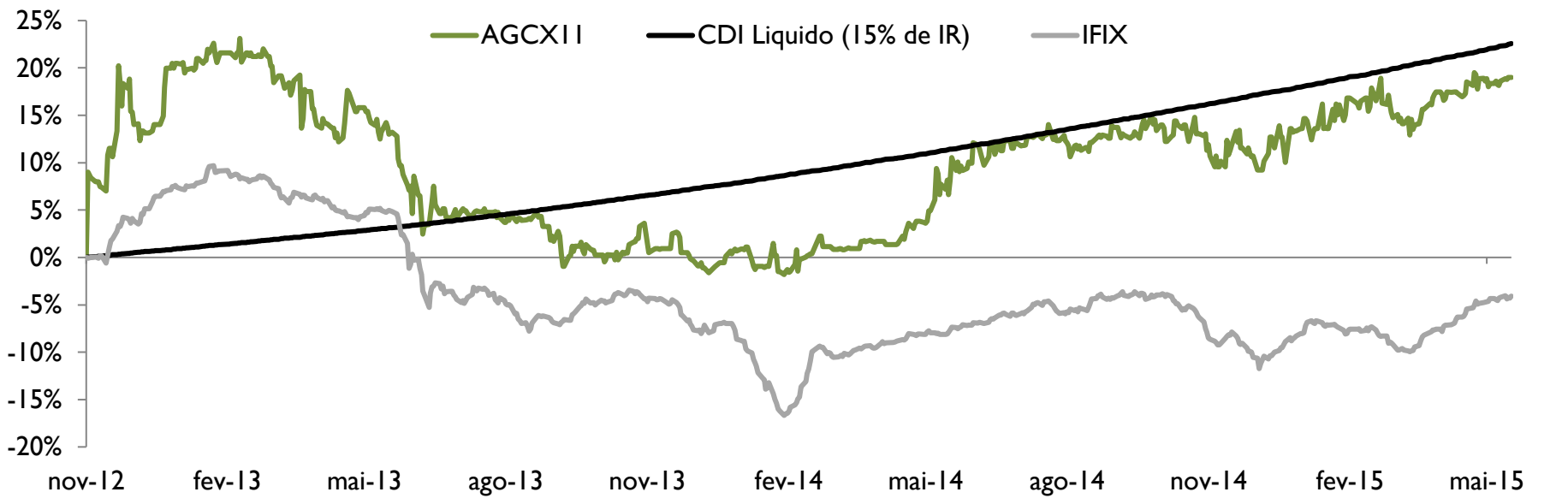
|                                         | Mês   | Ano   | 12 meses | 24 meses | Desde o Início (nov/2012) |
|-----------------------------------------|-------|-------|----------|----------|---------------------------|
| <b>Rentabilidade Total <sup>1</sup></b> |       |       |          |          |                           |
| FII Agências Caixa - AGCX11             | 0,37% | 5,56% | 7,66%    | 5,09%    | 18,99%                    |
| IFIX                                    | 1,47% | 6,05% | 3,53%    | -8,51%   | -4,07%                    |

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

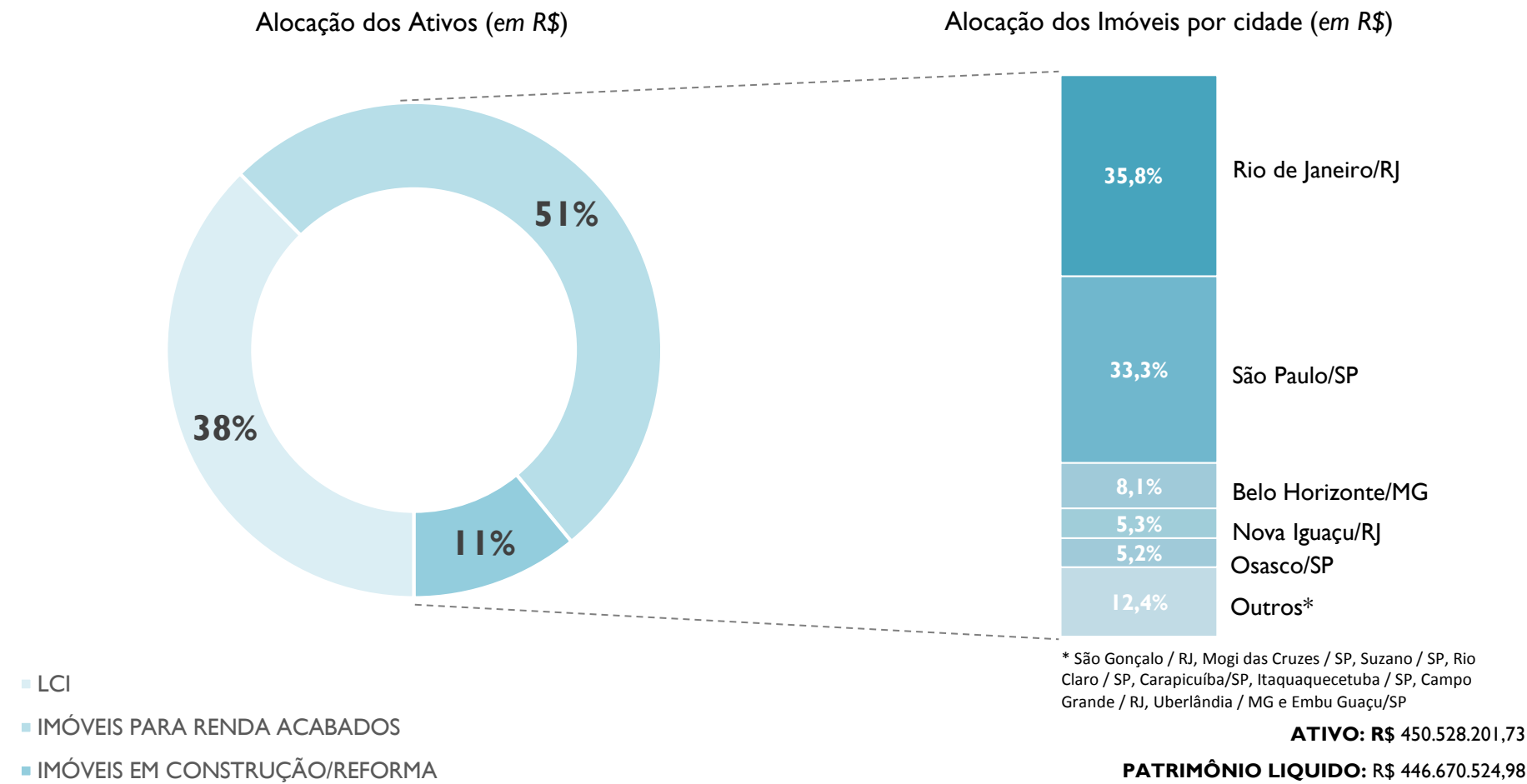
Rentabilidade das Distribuições de Rendimentos <sup>2</sup>

|                             |       |       |       |        |        |
|-----------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|
| FII Agências Caixa - AGCX11 | 0,78% | 3,88% | 8,76% | 14,95% | 19,78% |
| CDI Líquido (15% de IR)     | 0,84% | 4,08% | 9,80% | 18,73% | 22,58% |

<sup>2</sup> 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



**STATUS AGÊNCIAS BUILT TO SUIT (FOTOS)**

**Imóvel - Vila Mascote (100% Concluído)**



**Imóvel - Rua dos Italianos (80% Concluído)**



**Imóvel - Paes Leme (34% Concluído)**



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 Inconfidencia | R. Curitiba, 888 - Belo Horizonte/MG            | 2.373,17 m²           |
| Ag Venda Nova    | R. Padre Pedro Pinto, 1.580 - Belo Horizonte/MG | 2.585,45 m²           |
|                  |                                                 | TOTAL MG: 4.958,62 m² |

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

| NOME                 | ENDEREÇO                                                  | ÁREA CONSTRUÍDA        |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------|
| Ag Via Anchieta      | Via Anchieta, 1558 - São Paulo/SP                         | 1.785,00 m²            |
| Ag Barra Funda       | Av. Rio Branco, 1675 (Loja) - São Paulo/SP                | 1.293,02 m²            |
| Ag Benedito Coutinho | R. Antônio Benedito Coutinho, 149 - Osasco/SP             | 1.206,10 m²            |
| Ag Carapicuíba       | Av. Rui Barbosa, 281 (Calçadão) - Carapicuíba/SP          | 1.949,20 m²            |
| Ag Santa Cecília     | R. das Palmeiras, 233 (Loja) - São Paulo/SP               | 1.205,86 m²            |
| Ag Capão Redondo     | Estrada de Itapecerica, 3429 - São Paulo/SP               | 1.448,48 m²            |
| Ag Guaianases        | R. Salvador Gianetti, 436 - São Paulo/SP                  | 2.475,10 m²            |
| Ag Guarapiranga      | Av. de Pinedo, 228 - São Paulo/SP                         | 1.312,18 m²            |
| Ag Imirim            | Av. Imirim, 1271 - São Paulo/SP                           | 1.384,34 m²            |
| Ag Itaquaquecetuba   | R. Sebastião Ferreira dos Santos, 93 - Itaquaquecetuba/SP | 2.342,10 m²            |
| Ag Jardim da Saúde   | Av. do Cursino, 1348 - São Paulo/SP                       | 1.833,14 m²            |
| Ag Planalto Paulista | Av. Indianópolis, 2125 - São Paulo/SP                     | 1.299,00 m²            |
| Ag Pirituba          | R. Guerino Giovani Leardini, 63/67 - São Paulo/SP         | 1.368,00 m²            |
| Ag Quitauna          | Av. dos Autonomistas, 5386 - Osasco/SP                    | 2.250,00 m²            |
| Ag Senador Queiros   | Av. Senador Queiroz, 85 a 111 - São Paulo/SP              | 1.446,96 m²            |
|                      |                                                           | 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 m² |
| Ag Vila Mascote     | Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo/SP             | 30/08/2013 | 753,36 m² |
| Ag Pq. Maria Helena | R. Cel. Souza Franco, 115 - Suzano/SP              | 04/10/2013 | 581,00 m² |
| Ag Jundiapéba       | Al. Sto. Ângelo, 118 - Mogi das Cruzes/SP          | 11/10/2013 | 593,44 m² |
| Ag Estrada Rio do A | Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande/RJ              | 14/01/2014 | 571,41 m² |
| Ag R. dos Italianos | R. dos Italianos, 609 621 623 - São Paulo/SP       | 25/04/2014 | 520,50 m² |
| Ag Av. Pres. Wilson | Av. Rio Branco, 311-B - Rio de Janeiro/RJ          | 30/04/2014 | 713,62 m² |
| Ag Industrial       | Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389 - Uberlândia/MG   | 16/06/2014 | 552,00 m² |
| Ag Rio Claro        | Av. I, 500 – Rio Claro/SP                          | 16/07/2014 | 542,70 m² |
| Ag Osasco           | Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371 - Osasco/SP | 18/07/2014 | 804,00 m² |
| Ag Pedro Vicente    | R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo/SP               | 01/08/2014 | 814,20 m² |
| Ag Cipó Guaçu       | R. Sesefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu/SP        | 23/09/2014 | 551,00 m² |
| Ag Campo Limpo      | Est. do Campo Limpo, 5520 - São Paulo/SP           | 30/09/2014 | 604,00 m² |
| Ag Paes Leme        | R. Paes Leme, 250 258 - São Paulo/SP               | 28/11/2014 | 903,60 m² |
| Ag Pátio do Colégio | Lg. Pátio do Colégio, 1 - São Paulo/SP             | 02/12/2014 | 676,00 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