

NOVEMBRO 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/ou eventual edificação e/ou adaptação de Agências Bancárias para locação exclusivamente à Caixa Econômica Federal

No mês de novembro, foram distribuídos R\$8,00/cota, em linha com as últimas distribuições de rendimentos. Os recursos do Fundo ainda não alocados em imóveis, seguem preponderantemente aplicados em LCIs da Caixa Econômica Federal, e tiveram neste mês uma remuneração média de 94,66% do CDI, já líquido de Imposto de Renda. As obras de Rio Claro seguem com boa velocidade, sendo que já estão sendo montadas as formas das vigas do 1º pavimento, que em breve será concretado. A entrega continua prevista para ocorrer ao final do 1º trimestre do próximo ano. Com relação à Ag. Pátio do Colégio, tivemos a ótima notícia de que o órgão de preservação do Patrimônio Histórico de São Paulo emitiu seu parecer favorável ao projeto, e assim, autorizou o início das obras de reforma da agência. Simultaneamente, finalizamos o processo de contratação da construtora responsável pela obra, sendo que a empresa escolhida possui larga experiência em reformas como a que será executada, além da expertise necessária para lidar com o imóvel e seu nível de tombamento. Os primeiros trabalhos de demolições internas já foram iniciados, sendo que prevemos a conclusão da obra para o mês de junho de 2016. Ao final do mês de novembro, foram contabilizadas no balanço do Fundo as remarcações dos ativos do Fundo à valor de mercado, obrigação esta que deve ser realizada anualmente. Em suma, tivemos uma redução de 6,2% no valor dos ativos avaliados, o que gerou um impacto contábil de aproximadamente R\$ 14,9 Milhões no Patrimônio Líquido do Fundo. Ressaltamos que essa redução se dá apenas como um ajuste contábil de remarcação periódica de ativos a valor de mercado, e não altera assim, a receita dos contratos de locação vigentes. Por fim, informamos que os contratos de locação das 26 agências BTL foram reajustados pelo Índice Geral de Preço do Mercado (IGP-M) durante o mês de novembro, em valor igual a 10,10%. Sendo assim, para a próxima distribuição a ser anunciada em 30 de dezembro, com pagamento em 15 de janeiro, prevemos a elevação da distribuição de rendimentos do atual patamar para R\$ 8,40/cota.

DADOS DO FUNDO	novembro-15	dezembro-14	novembro-14
Valor da Cota	R\$ 1.011,02	R\$ 960,00	R\$ 960,00
Valor de Mercado	409.463.100	388.800.000	388.800.000

LIQUIDEZ	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 5.841.096	R\$ 59.800.746	R\$ 61.853.475
Giro (% de cotas negociadas)	1,44%	15,27%	15,81%
Presença em Pregões	100%	99,6%	99,6%

RECEITAS	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 3.594.004	R\$ 38.341.898	R\$ 41.710.758
Receita Imobiliária - Imóveis BTL	R\$ 1.607.381	R\$ 17.681.193	R\$ 19.288.574
Receita Imobiliária - Imóveis BTS	R\$ 364.312	R\$ 2.531.409	R\$ 2.674.366
Receita Financeira	R\$ 1.622.311	R\$ 18.129.295	R\$ 19.747.818

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\$ 86.043.381	R\$ 75.245.440	R\$ 10.797.942	R\$ 145.068.577
TOTAL	R\$ 243.119.660	R\$ 227.940.460	R\$ 15.179.200	R\$ 145.068.577

* 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
Jundiapéba	Em Obras	593,4	593,4	98%	dez-15	R\$ 1,090
Estrada Rio do A	Em Obras	571,4	571,4	27%	abr-16	
Industrial	Em Obras	552,0	552,0	82%	fev-16	
Rio Claro	Em Obras	542,7	542,7	29%	mar-16	
Pedro Vicente	Paralisada	814,2	502,0	45%	Em Revisão	
Campo Limpo	Permissões Legais	604,0	604,0	15%	Em Revisão	
Pátio do Colégio	Em Obras	676,0	676,0	1%	jun-16	

* 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\$ 3.240.000, o equivalente a R\$ 8,00 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 9,5%, com base na cota em 30/11/2015.

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	7,80	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00		85,50
Δ ¹	3,8%	5,3%	8,1%	8,1%	11,0%	11,0%	13,8%	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%		

¹ Variação comparativa entre meses de 2014 e 2015

RENTABILIDADE

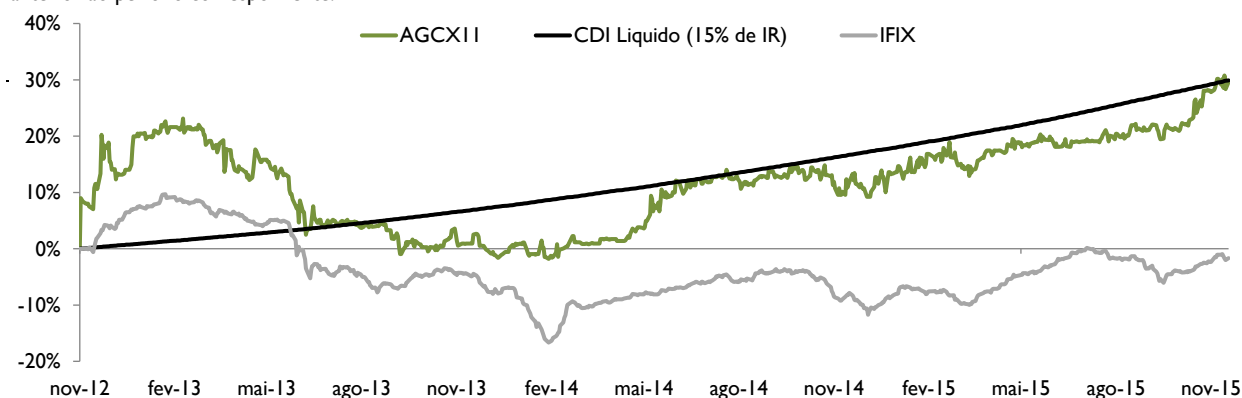
	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde o Início (nov/2012)
Rentabilidade Total¹					
FII Agências Caixa - AGCX11	4,44%	14,99%	15,84%	26,42%	29,62%
IFIX	1,57%	8,67%	6,69%	2,90%	-1,69%

¹ 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 Rendimentos²

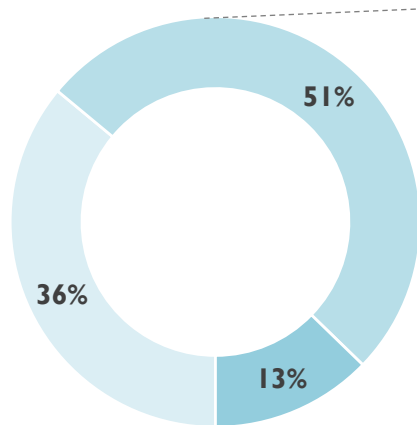
FII Agências Caixa - AGCX11	0,82%	8,83%	9,57%	18,25%	24,54%
CDI Líquido (15% de IR)	0,90%	10,14%	11,05%	21,24%	29,89%

² 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.



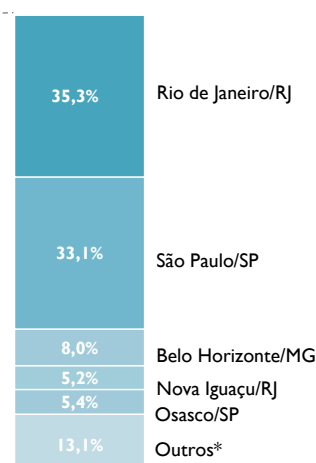
PORTFÓLIO DO FUNDO

Alocação dos Ativos (em R\$)



- 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\$ 436.438.284,91

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 432.397.117,58

STATUS AGÊNCIAS BUILT TO SUIT (FOTOS)

Imóvel - Jundiapéba (98% Concluído)



Imóvel - Estrada Rio do A (27% Concluído)



Imóvel - Rio Claro (29% Concluído)



PATRIMÔNIO DO FUNDO

O Fundo tem por objetivo investir em agências bancárias localizadas 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	Início Contrato	Término Contrato	Mês de Reajuste
Ag Inconfidencia	R. Curitiba, 888 - Belo Horizonte/MG	2.373,17 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Venda Nova	R. Padre Pedro Pinto, 1.580 - Belo Horizonte/MG	2.585,45 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
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	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Av Chile	Av. República do Chile, 230 - Rio de Janeiro/RJ	1.139,67 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Bandeira	R. Mariz e Barros, 79 (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.339,00 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Ipanema	R. Visconde de Pirajá, 127 - Rio de Janeiro/RJ	510,00 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Leme	R. Antônio Vieira, 24 - Loja A - Rio de Janeiro/RJ	696,80 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Meier	R. Dias da Cruz, 28-A (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.483,53 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, 2370 - Nova Iguaçu/RJ	3.256,00 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Rec Bandeirantes	Av. das Américas, 15545 - Rio de Janeiro/RJ	919,00 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag São Gonçalo	R. Dr. Nilo Peçanha, 125 - São Gonçalo/RJ	1.388,00 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
TOTAL RJ: 12.632,31 m²					

Nome	Endereço	Área Construída			
Ag Via Anchieta	Via Anchieta, 1558 - São Paulo/SP	1.785,00 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Barra Funda	Av. Rio Branco, 1675 (Loja) - São Paulo/SP	1.293,02 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Benedito Coutinho	R. Antônio Benedito Coutinho, 149 - Osasco/SP	1.206,10 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Carapicuíba	Av. Rui Barbosa, 281 (Calçadão) - Carapicuíba/SP	1.949,20 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Santa Cecília	R. das Palmeiras, 233 (Loja) - São Paulo/SP	1.205,86 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Capão Redondo	Estrada de Itapeperica, 3429 - São Paulo/SP	1.448,48 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Guaianases	R. Salvador Gianetti, 436 - São Paulo/SP	2.475,10 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Guarapiranga	Av. de Pinedo, 228 - São Paulo/SP	1.312,18 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Imirim	Av. Imirim, 1271 - São Paulo/SP	1.384,34 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Itaquaquecetuba	R. Sebastião Ferreira dos Santos, 93 - Itaquaquecetuba/SP	2.342,10 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Jardim da Saúde	Av. do Cursino, 1348 - São Paulo/SP	1.833,14 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Planalto Paulista	Av. Indianópolis, 2125 - São Paulo/SP	1.299,00 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Pirituba	R. Guerino Giovani Leardini, 63/67 - São Paulo/SP	1.368,00 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Quitauna	Av. dos Autonomistas, 5386 - Osasco/SP	2.250,00 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Senador Queiros	Av. Senador Queiroz, 85 a 111 - São Paulo/SP	1.446,96 m²	nov/2012	out/2022	Novembro
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	jan/2014	jan/2024	Dezembro
Ag Vila Mascote	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo/SP	30/08/2013	753,36 m²	jun/2015	mai/2025	Fevereiro
Ag Pq. Maria Helena	R. Cel. Souza Franco, 115 - Suzano/SP	04/10/2013	581,00 m²	dez/2014	dez/2024	Fevereiro
Ag Jundiapéba	Al. Sto. Ângelo, 118 - Mogi das Cruzes/SP	11/10/2013	593,44 m²		Em obras	
Ag Estrada Rio do A	Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande/RJ	14/01/2014	571,41 m²		Em obras	
Ag R. dos Italianos	R. dos Italianos, 609 621 623 - São Paulo/SP	25/04/2014	520,50 m²	out/2015	out/2025	Maio
Ag Av. Pres. Wilson	Av. Rio Branco, 311-B - Rio de Janeiro/RJ	30/04/2014	713,62 m²	dez/2014	dez/2024	Maio
Ag Industrial	Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389 - Uberlândia/MG	16/06/2014	552,00 m²		Em obras	
Ag Rio Claro	Av. I, 500 – Rio Claro/SP	16/07/2014	542,70 m²		Em obras	
Ag Osasco	Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371 - Osasco/SP	18/07/2014	804,00 m²	jul/2015	ago/2025	Maio
Ag Pedro Vicente	R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo/SP	01/08/2014	814,20 m²		Em obras	
Ag Cipó Guaçu	R. Sesefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu/SP	23/09/2014	551,00 m²	ago/2015	ago/2025	Julho
Ag Campo Limpo	Est. do Campo Limpo, 5520 - São Paulo/SP	30/09/2014	604,00 m²		Em obras	
Ag Paes Leme	R. Paes Leme, 250 258 - São Paulo/SP	28/11/2014	903,60 m²	ago/2015	ago/2025	Outubro
Ag Pátio do Colégio	Lg. Pátio do Colégio, 1 - São Paulo/SP	02/12/2014	676,00 m²		Em obras	
TOTAL BTS: 9.504,14 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 de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.