

FII AGÊNCIAS CAIXA (AGCX11)

Investimentos Imobiliários

JULHO 2014 COMENTÁRIOS DO GESTOR



RIO BRAVO

Contatos

Comercial Pessoas Físicas

Tel. (11) 3509-6620

fi@riobravo.com.br

Ouidoria

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 julho foram novamente distribuídos R\$ 7,03/cota, mantendo o valor distribuído nos últimos meses. Apesar de o Fundo investir os recursos captados e consequentemente sofrer em seu caixa o impacto das recentes aquisições, as aplicações financeiras indexadas ao CDI permitem a manutenção deste patamar de distribuição.

Pela segunda vez este ano, adquirimos 2 novos imóveis no formato BTS no mesmo mês. Ambos estão localizados no estado de São Paulo, nas cidades de Rio Claro e Osasco. Na primeira delas (Rio Claro), foi adquirido um terreno no centro da cidade, e que era anteriormente ocupado por um estacionamento. Ali será erguida uma agência com 542,7 m², com previsão de entrega para Abril de 2015. Em Osasco, foram adquiridos dois imóveis contíguos no encontro da Av. das Esmeraldas com a R. Rubi, no bairro de Mutinga. A avenida também apresenta bom perfil comercial e boa demanda pelo serviço bancário oferecido pela CAIXA, tendo em vista a população instalada nos arredores. A agência ficará em uma esquina com excelente visibilidade e terá 804 m² de área construída, incluindo aqui um subsolo para estacionamento de veículos.

Como previsto anteriormente, foram iniciadas em Julho as obras de reforma da agência da Av. Rio Branco, no centro do Rio de Janeiro. Os trabalhos iniciaram-se pelas remoções de ferro e demolições pontuais, sendo que a construtora contratada já iniciou os trabalhos de alvenaria da futura agência.

Além dos 11 imóveis adquiridos - 10 até o fechamento de julho e 1 no início de agosto (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\$ 64,5 milhões em investimentos, equivalente a 35,53% do capital disponível para novas aquisições ou 14,84% Patrimônio Líquido do Fundo.

DADOS DO FUNDO

	julho-14	dezembro-13	julho-13
Valor da Cota	R\$ 998,00	R\$ 925,00	R\$ 1.005,00
Valor de Mercado	404.190.000	374.625.000	407.025.000

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.446.061	R\$ 32.963.571	R\$ 45.880.459
Giro (% de cotas negociadas)	0,61%	8,79%	12,11%
Presença em Pregões	100%	99%	99%

RECEITAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 3.495.432	R\$ 22.946.512	R\$ 38.369.234
Receita Imobiliária	R\$ 1.695.426	R\$ 11.257.896	R\$ 18.740.359
Receita Financeira	R\$ 1.800.006	R\$ 11.688.617	R\$ 19.628.875

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\$ 50.032.965	R\$ 30.937.205	R\$ 19.095.760	R\$ 181.561.193
TOTAL	R\$ 206.627.044	R\$ 183.632.225	R\$ 22.994.819	R\$ 181.561.193

* 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

Imóvel	Status	Área Construída Total (m²)	Área Privativa (m²)	Progresso das Obras	Previsão Entrega	Receita de Locação * / Cota
Hebraica	Entregue	323,3	323,3	100%	Entregue	
Vila Mascote	Em Obras	753,0	470,4	8%	nov/14	
Pq. Maria Helena	Em Obras	581,0	581,0	18%	out/14	
Jundiapéba	Permissões Legais	593,4	593,4	0%	dez/14	
Estrada Rio do A	Permissões Legais	571,4	571,4	0%	dez/14	
R. dos Italianos	Permissões Legais	520,5	520,5	0%	jan/15	
Av. Rio Branco	Em obras	713,6	608,8	2%	dez/14	
Industrial	Permissões Legais	552,0	552,0	0%	fev/15	
Rio Claro	Projeto Executivo	542,7	542,7	0%	abr/15	
Osasco	Projeto Executivo	804,0	536,0	0%	jul/15	

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

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de julho, o fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 2.847.150, o equivalente a R\$ 7,03 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 8,5%, com base na cota em 31/07/2014.

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						49,21
Δ ¹	13,4%	16,8%	16,8%	16,8%	16,8%	17,8%	14,9%						16,1%

¹ Variação comparativa entre meses já ocorridos de 2014 contra 2013

RENTABILIDADE

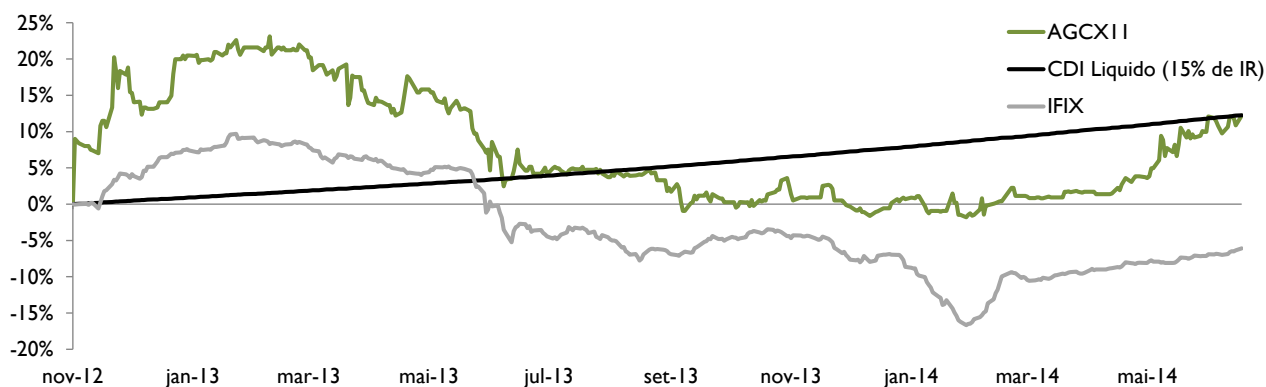
	Mês	Ano	12 meses	Desde o Início (nov/2012)
Rentabilidade Total¹				
FII Agências Caixa - AGCX11	0,71%	13,64%	8,01%	13,01%
IFIX	1,57%	2,53%	-1,24%	-4,62%

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 Rendimentos²

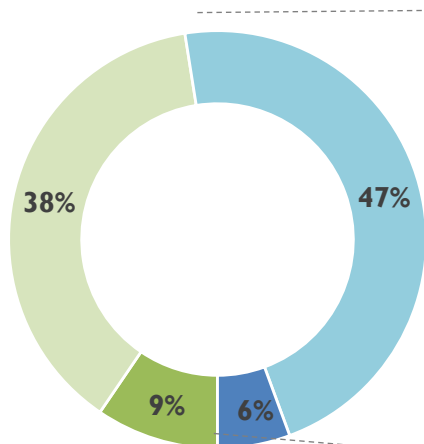
FII Agências Caixa - AGCX11	0,70%	5,26%	7,94%	12,52%
CDI Líquido (15% de IR)	0,80%	5,06%	8,43%	13,16%

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.



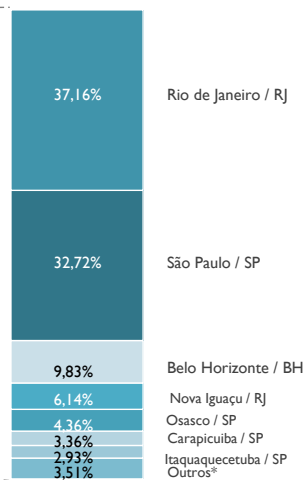
PORTFÓLIO DO FUNDO

Alocação dos Ativos (em R\$)



- 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 e Rio Claro / SP

ATIVO: R\$ 437.781.666,73

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 434.736.572,43

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 I 4 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 (Calçada) - 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 Itapeverica, 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	2.342,14 m²
Ag Jardim da Saúde	Av. do Cursino, 1348 - São Paulo/SP	1.833,10 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 Queiroz	Av. Senador Queiroz, 85 a 111 - São Paulo/SP	1.446,96 m²

TOTAL SP: 24.598,48 m²

Agências Built To Suit

NOME PROVISÓRIO	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. Rio Branco	Av. Rio Branco, 311, 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, nº 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

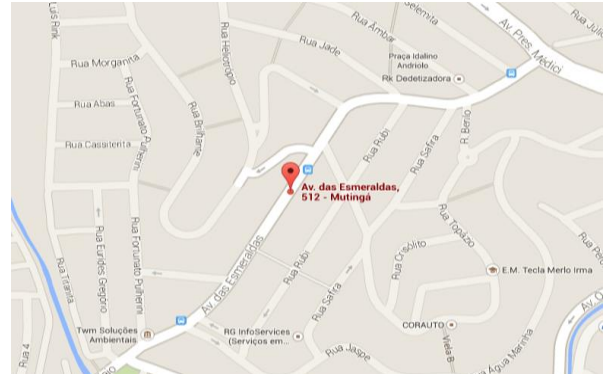
* Área Construída do projeto, podendo ocorrer alterações.

TOTAL BTS: 5.955,34 m²

STATUS AGÊNCIAS BUILT TO SUIT (FOTOS)

Imóvel - Osasco/SP

O imóvel encontra-se próximo à Av. Presidente Médici, uma das principais avenidas da região, por seguir em direção à Marginal do Rio Tietê, em São Paulo. O bairro apresenta comércio local, com oficinas, pequenas lojas, e farmácias. Há cerca de 300 m do imóvel, há uma agência bancária do Bradesco.



Imóvel - Rio Claro/SP

O Imóvel está localizado no centro da cidade de Rio Claro na Av. I, avenida foco de comércio local, desde serviços à varejo. Há cerca de 250 m do imóvel, há uma agência bancária do Santander.



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.