

FII AGÊNCIAS CAIXA (AGCX11)

Investimentos Imobiliários

DEZEMBRO 13 COMENTÁRIOS DO GESTOR



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



A distribuição de rendimentos anunciada em dezembro (R\$6,51/cota) foi o maior valor já distribuído pelo Fundo. A maior parcela do aumento nos rendimentos é reflexo dos aluguéis das 26 agências adquiridas sob o formato Buy to Lease, os quais sofreram reajuste a partir de 30 de novembro de 2013, sendo o restante explicado pelo aumento das receitas financeiras do fundo, indexadas ao CDI.

O mês de dezembro de 2013 também foi marcado pelo término da obra da Ag. Hebraica, 1ª agência no formato Built to Suit. As obras de reforma foram realizadas com grande agilidade e sem atrasos, sendo finalizadas em aproximadamente 2 meses.

A Rio Bravo (administradora/gestora) e a Jones Lang LaSalle (consultora imobiliária) continuam seus esforços na prospecção e Due Diligence dos imóveis encontrados, sendo que novas aquisições estão previstas para o ano de 2014. Os imóveis em estágio avançado (aprovados pela CAIXA e em Due Diligence) tinham, ao final do ano, o capital comprometido de 3,78% do Patrimônio Líquido do Fundo.

DADOS DO FUNDO

	dezembro-13	dezembro-12	Desde Início (07/11/12) *
Valor da Cota	R\$ 925,00	R\$ 1.136,99	R\$ 1.000,00
Valor de Mercado	374.625.000	460.480.950	405.000.000

* O início de negociação do fundo ocorreu em 14/11/2012, portanto, os valores apresentados são da oferta inicial.

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.354.088	R\$ 39.381.288	R\$ 39.381.288
Giro (% de cotas negociadas)	0,36%	9,28%	9,28%
Presença em Pregões	100%	99%	99%

RECEITAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 3.189.893	R\$ 34.730.139	R\$ 34.730.139
Receita Imobiliária	R\$ 1.549.741	R\$ 17.864.728	R\$ 17.864.728
Receita Financeira	R\$ 1.640.152	R\$ 16.865.411	R\$ 16.865.411

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\$ 16.436.000	R\$ 10.848.066	R\$ 5.587.934	R\$ 215.158.158
TOTAL	R\$ 173.030.079	R\$ 163.543.087	R\$ 9.486.992	R\$ 215.158.158

* 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 (Faria Lima)	Entregue	323,31	323,31	100%	Entregue	R\$ 0,35
Vila Mascote	Projeto	753,00	470,37	0%	mar/14	
Pq. Maria Helena	Permissões Legais	581,00	581,00	0%	jun/14	
Jundiapéba	Permissões Legais	593,44	593,44	0%	jul/14	

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

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Em 30/12, o fundo anunciou distribuição de rendimentos referente ao mês de outubro no valor de R\$ 2.636.550, o equivalente a R\$ 6,51 por cota. O valor representa um *dividend yield* anualizado de 8,45%, com base na cota de encerramento do período.

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
Δ^1											96%	10%	710%

¹ Variação comparativa entre meses de 2012 e 2013

RENTABILIDADE

Rentabilidade Total ¹

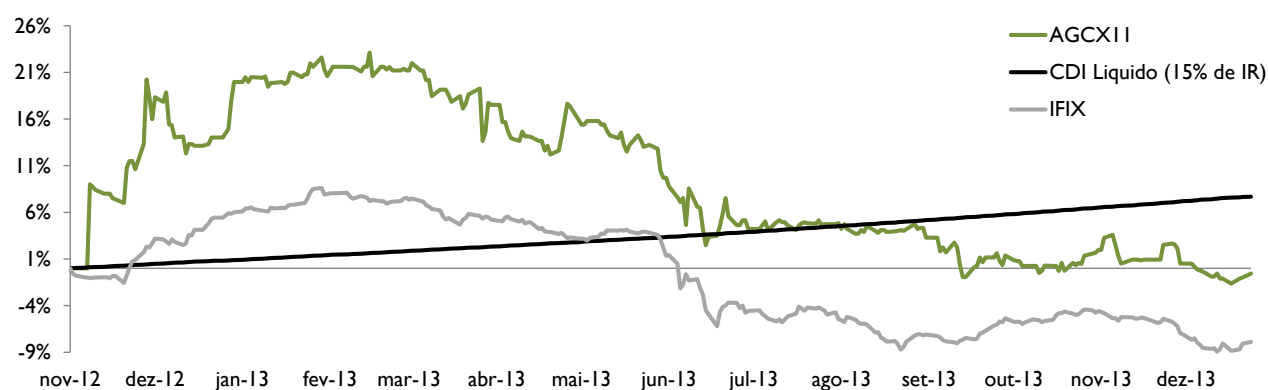
	Mês	Ano	Desde Início (07/11/12)
FII Agências Caixa - AGCX11	-3,01%	-12,79%	-0,56%
IFIX	-2,62%	-12,63%	-7,89%

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

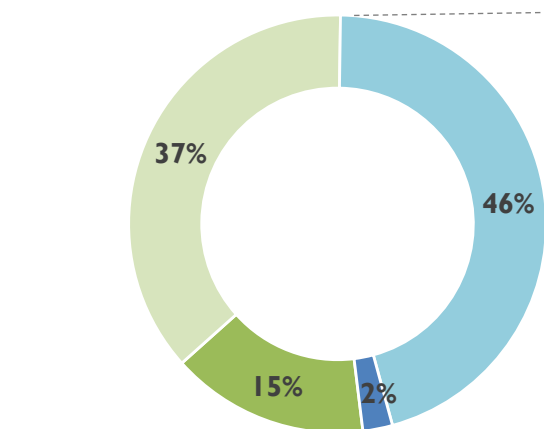
FII Agências Caixa - AGCX11	0,66%	6,45%	7,65%
CDI Líquido (15% de IR)	0,60%	6,81%	7,68%

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



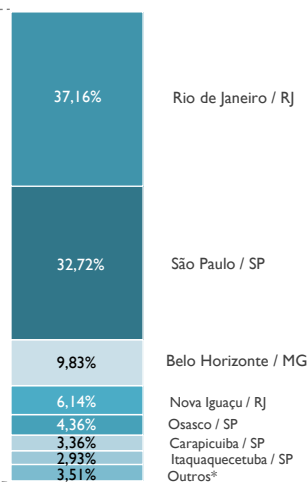
PORTFÓLIO DO FUNDO

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 e Suzano/SP

ATIVO: R\$ 437.097.196,46

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 434.280.389,22

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	Rua Curitiba, nº 888 - Belo Horizonte/MG	2.373,17 m²
Ag Venda Nova	Rua Padre Pedro Pinto, nº 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, nº 160 - Rio de Janeiro/RJ	1.900,31 m²
Ag Av Chile	Av. República do Chile, nº 230 - Rio de Janeiro/RJ	1.139,67 m²
Ag Bandeira	Rua Mariz e Barros, nº 79 (loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.339,00 m²
Ag Ipanema	Rua Visconde de Pirajá, nº 127 - Rio de Janeiro/RJ	510,00 m²
Ag Leme	Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro/RJ	696,80 m²
Ag Meier	Rua Dias da Cruz, nº 28-A (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.483,53 m²
Ag Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 2.370 - Nova Iguaçu/RJ	3.256,00 m²
Ag Rec Bandeirantes	Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro/RJ	919,00 m²
Ag São Gonçalo	Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125 - São Gonçalo/RJ	1.388,00 m²

TOTAL RJ: 12.632,31 m²

NOME	ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA
Ag Via Anchieta	Via Anchieta, nº 1.558 - São Paulo/SP	1.785,00 m²
Ag Barra Funda	Av. Rio Branco, nº 1.675 - loja - São Paulo/SP	1.293,02 m²
Ag Benedito Coutinho	Rua Antônio Benedito Coutinho, nº 149 - Osasco/SP	1.206,10 m²
Ag Carapicuíba	Av. Rui Barbosa nº 281 (calçadão) - Carapicuíba/SP	1.949,20 m²
Ag Santa Cecília	Rua das Palmeiras, nº 233 - loja - São Paulo/SP	1.205,86 m²
Ag Copao Redondo	Estrada de Itapeverica, nº 3.429 - São Paulo/SP	1.448,48 m²
Ag Guaianases	Rua Salvador Gianetti, nº 436 - São Paulo/SP	2.475,10 m²
Ag Guarapiranga	Av. de Pinedo, nº 228 - São Paulo/SP	1.312,18 m²
Ag Imirim	Av. Imirim, nº 1.271 - São Paulo/SP	1.384,34 m²
Ag Itaquaquecetuba	Rua Sebastião Ferreira dos Santos, nº 93 - Itaquaquecetuba/SP	2.342,10 m²
Ag Jardim Da Saúde	Av. do Cursino, nº 1348 - São Paulo/SP	1.833,14 m²
Ag Planalto Paulista	Av. Indianópolis, nº 2.125 - São Paulo/SP	1.299,00 m²
Ag Pirituba	Rua Guerino Giovanni Leardini, nº 63/67 - São Paulo/SP	1.368,00 m²
Ag Quitauna	Av. dos Autonomistas, nº 5.386 - Osasco/SP	2.250,00 m²
Ag Senador Queiroz	Av. Senador Queiroz, nº 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	Rua Cel. Souza Franco, 115, Suzano/SP	04/10/2013	581,00 m²
Ag Jundiapéba	Alameda Sto. Ângelo, 118, Mogi das Cruzes/SP	11/10/2013	593,44 m²

TOTAL BTS: 2.251,11 m²

* Área Construída do projeto, podendo ocorrer alterações.

STATUS AGÊNCIAS BUILT TO SUIT (FOTOS)

Agência Hebraica (ex- Faria Lima 01)

Previsão de entrega à Caixa Econômica Federal: 12/2013 (Entregue)



15/12/2013 Limpeza Obra



15/12/2013 Limpeza Obra



15/12/2013 Limpeza obra



15/12/2013 Limpeza Obra



15/12/2013 Limpeza Obra



Agência Concluída

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.