

DEZEMBRO 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

No mês de Dezembro, foram distribuídos a título de rendimentos, R\$ 7,30/cota, um aumento de 2,8% sobre Novembro, e 12,1% sobre o mesmo mês do ano anterior. Como comentado no último relatório, este incremento na distribuição é resultado, principalmente, do reajuste anual por IGP-M, que sofreram os contratos de locação dos imóveis Buy to Lease, e que foi integralmente contabilizado nesta distribuição.

Conforme Fato Relevante divulgado em 02/12/2014, concluímos a 15ª aquisição do Fundo, a Agência Pátio do Colégio, localizada no centro de São Paulo. Maiores informações sobre o imóvel, encontram-se na terceira página do relatório.

No final do mês, tivemos o início de mais 4 obras de construção. As agências Pedro Vicente, Cipó-Guaçu, Campo Limpo e Paes Leme receberam as respectivas construtoras contratadas para cada obra, que já iniciaram alguns trabalhos de demolições pontuais. Todas as entregas estão previstas para o 2º trimestre de 2015.

A agência Rio Branco foi formalmente entregue à CAIXA, sendo que o aluguel da mesma já está contemplado nas receitas dos imóveis Built to Suit do mês. Além disso, a unidade recebeu formalmente o nome de Ag. Av. Presidente Wilson, e será tratada desta forma nos próximos relatórios. As obras da agência Pq. Maria Helena atingiram 100% de progresso ao final do mês, e, desta forma, iniciamos os trâmites finais para a entrega formal à CAIXA.

Além dos 15 imóveis adquiridos, o Fundo possui outros 9 imóveis já aprovados pela CAIXA, em fase de Due Diligence ou em negociação de valores. Estes imóveis totalizam R\$ 52,9 milhões em investimentos, equivalente a 36,04% do capital disponível para novas aquisições ou 11,86% Patrimônio Líquido do Fundo.

DADOS DO FUNDO

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

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.052.729	R\$ 47.801.313	R\$ 47.801.313
Giro (% de cotas negociadas)	0,53%	12,54%	12,54%
Presença em Pregões	100%	99,6%	99,6%

RECEITAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 3.382.878	R\$ 39.310.138	R\$ 39.310.138
Receita Imobiliária - Imóveis BTL	R\$ 1.607.381	R\$ 18.782.592	R\$ 18.782.592
Receita Imobiliária - Imóveis BTS	R\$ 156.974	R\$ 629.241	R\$ 629.241
Receita Financeira	R\$ 1.618.523	R\$ 19.898.305	R\$ 19.898.305

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\$ 84.645.824	R\$ 58.625.734	R\$ 26.020.090	R\$ 146.948.334
TOTAL	R\$ 241.239.903	R\$ 211.320.755	R\$ 29.919.149	R\$ 146.948.334

* 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	65%	mar-15	R\$ 1,412
Pq. Maria Helena	Em Fase de Entrega	581,0	581,0	100%	dez-14	
Jundiapéba	Em Obras	593,4	593,4	5%	abr-15	
Estrada Rio do A	Permissões Legais	571,4	571,4	0%	ago-15	
R. dos Italianos	Em Obras	520,5	520,5	55%	abr-15	
Industrial	Permissões Legais	552,0	552,0	0%	ago-15	
Rio Claro	Permissões Legais	542,7	542,7	0%	jul-15	
Osasco	Em Obras	804,0	536,0	5%	jul-15	
Pedro Vicente	Em Obras	814,2	502,0	1%	mai-15	
Cipó Guaçu	Em Obras	551,0	551,0	1%	jun-15	
Campo Limpo	Em Obras	604,0	604,0	1%	abr-15	
Paes Leme	Em Obras	903,6	546,6	1%	jun-15	
Pátio do Colégio	Projeto Executivo	676,0	676,0	0%	jul-15	

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

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de dezembro, o fundo anunciou distribuição de rendimentos no valor de R\$ 2.956.500, o equivalente a R\$ 7,30 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 8,9%, com base na cota em 30/12/2014.

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	7,30	84,91
Δ ¹	13,4%	16,8%	16,8%	16,8%	16,8%	17,8%	14,9%	16,0%	12,7%	12,7%	12,7%	12,1%	14,9%

¹ Variação comparativa entre meses já ocorridos de 2014 contra 2013

RENTABILIDADE

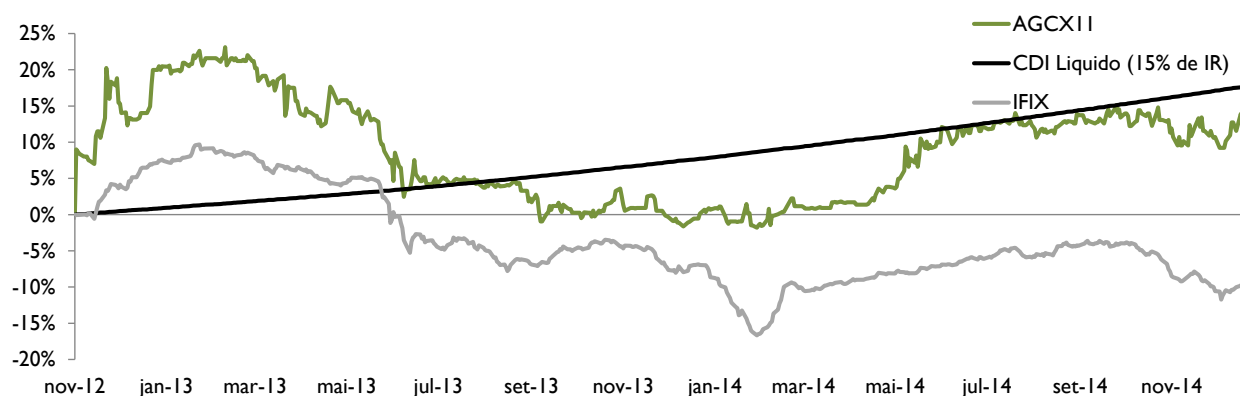
	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde o Início (nov/2012)
Rentabilidade Total¹					
FII Agências Caixa - AGCX11	0,75%	13,36%	13,36%	-1,14%	12,73%
IFIX	-1,82%	-2,76%	-2,76%	-15,04%	-9,54%

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

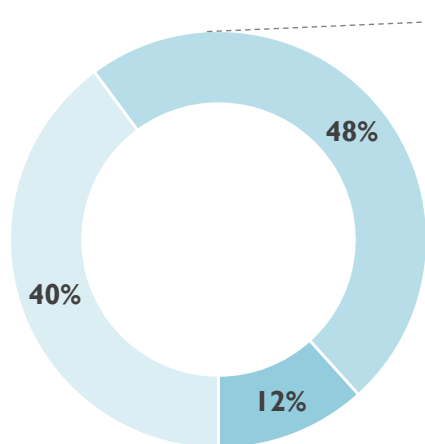
FII Agências Caixa - AGCX11	0,74%	9,09%	9,09%	13,85%	16,06%
CDI Líquido (15% de IR)	0,81%	9,19%	9,19%	16,80%	17,65%

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.



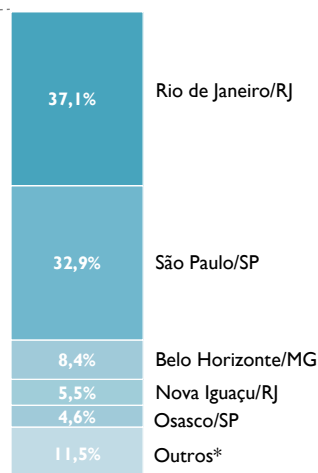
PORTFÓLIO DO FUNDO

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\$ 450.224.518,68

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 446.530.693,49

STATUS AGÊNCIAS BUILT TO SUIT (FOTOS)

Imóvel - Pátio do Colégio

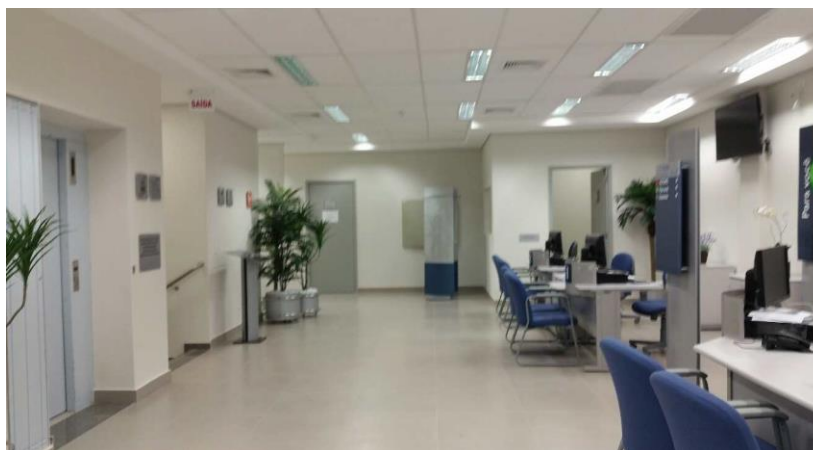
O emblemático imóvel possui como endereço o Lg. Pátio do Colégio, 1, em referência ao histórico elemento cultural situado a poucos metros do imóvel, e que é considerado o marco inicial do nascimento da capital, onde foi levantada a primeira construção da atual cidade de São Paulo. Localizado de frente para a Pç. da Sé, próximo ao metrô e à Catedral da Sé, trata-se de uma região extremamente movimentada, por onde passam milhares de pessoas todos os dias. Além disso, o imóvel encontra-se em esquina com excelente visibilidade, e atende exatamente aos interesses da CAIXA no adensado núcleo central da cidade. A agência, após a reforma, contará com um total de 696,0 m² de área útil, em 3 pavimentos, e tem previsão de entrega para Julho/2015



Imóvel - Av. Rio Branco



Imóvel - Parque Maria Helena



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 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 Itapeceira, 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 aqui contempladas não constituem qualquer tipo