

## NOVEMBRO 2016 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

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

Em novembro, foram distribuídos R\$8,73/cota a título de rendimentos, 9,1% acima da distribuição realizada no mesmo mês do ano passado e 0,8% abaixo da distribuição realizada no mês de outubro. A leve diminuição da distribuição comparada ao mês anterior foi necessária devido ao recente corte de 0,25bps na taxa Selic pelo Banco Central. Os recursos financeiros do Fundo tiveram neste mês uma remuneração média de 89,39% do CDI (já líquido de Imposto de Renda) e seguem aplicados em LCIs da CAIXA.

Ao final do mês, foram contabilizadas no balanço do Fundo as remarcações dos ativos à valor de mercado, resultando em um aumento de aproximadamente 1,5% no valor dos ativos do fundo, com um impacto contábil de R\$ 3,6 milhões. Ressaltamos que esse aumento 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.

Realizamos também nesse mês vistoria de entrega da agência Rio Claro. Desta forma, aguardamos apenas a emissão do relatório formal de vistoria, e lembramos novamente que a locação do imóvel passará a ser devida no momento da formalização desta entrega, e não apenas na efetiva inauguração ao público, sendo que este evento cabe apenas à locatária. De toda forma, aprovado o recebimento, terá início a entrega de itens de responsabilidade da locatária, como mobiliário e sinalização, visando a abertura da unidade. Com relação às demais agências prontas, seguimos no aguardo da efetivação da ligação de energia definitiva pela concessionária responsável, como no caso da Ag. Rio do A, ou a resolução de pendências finais, como emissão dos laudos de equipamentos e responsabilidade técnicas de itens da obra nas outras agências.

Os aluguéis das agências Buy-To-Lease foram reajustados a partir de 30/11, por 8,79%, referente ao IGP-M acumulado dos últimos 12 meses. A locação reajustada referente à competência de dezembro será efetivamente recebida no início de janeiro.

| DADOS DO FUNDO   | novembro-16  | dezembro-15 | novembro-15  |
|------------------|--------------|-------------|--------------|
| Valor da Cota    | R\$ 1.237,99 | R\$ 980,00  | R\$ 1.011,02 |
| Valor de Mercado | 501.385.950  | 396.900.000 | 409.463.100  |

| LIQUIDEZ                     | Mês           | Ano            | 12 meses       |
|------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Volume Negociado             | R\$ 9.891.510 | R\$ 76.947.275 | R\$ 83.183.276 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 1,92%         | 22,80%         | 24,35%         |
| Presença em Pregões          | 100%          | 100,0%         | 100,0%         |

| RECEITAS                          | Mês           | Ano            | 12 meses       |
|-----------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Receita Bruta Total               | R\$ 3.701.279 | R\$ 42.932.930 | R\$ 46.805.999 |
| Receita Imobiliária - Imóveis BTL | R\$ 1.769.703 | R\$ 19.531.084 | R\$ 21.300.811 |
| Receita Imobiliária - Imóveis BTS | R\$ 512.029   | R\$ 5.743.399  | R\$ 6.073.652  |
| Receita Financeira                | R\$ 1.419.546 | R\$ 17.658.447 | R\$ 19.431.536 |

## 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\$ 87.772.349         | R\$ 86.610.919         | R\$ 1.161.430        | R\$ 143.339.610                      |
| <b>TOTAL</b>                | <b>R\$ 244.848.628</b> | <b>R\$ 239.305.939</b> | <b>R\$ 5.542.688</b> | <b>R\$ 143.339.610</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 |
|------------------|--------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|------------------|-----------------------------|
| Estrada Rio do A | Em Fase de Entrega | 571,4                      | 571,4               | 100%                | dez-16           | R\$ 0,679                   |
| Industrial       | Em Fase de Entrega | 552,0                      | 552,0               | 100%                | nov-16           |                             |
| Rio Claro        | Em Fase de Entrega | 542,7                      | 542,7               | 100%                | nov-16           |                             |
| Pedro Vicente    | Em Fase de Entrega | 814,2                      | 502,0               | 100%                | nov-16           |                             |
| Campo Limpo      | Permissões Legais  | 604,0                      | 604,0               | 15%                 | Em Revisão       |                             |
| Pátio do Colégio | Em Fase de Entrega | 676,0                      | 676,0               | 100%                | dez-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\$ 3.535.650, o equivalente a R\$ 8,73 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 8,5%, com base na cota em 30/11/2016.

| Ano            | Jan   | Fev   | Mar   | Abr   | Mai  | Jun  | Jul   | Ago   | Set   | Out   | Nov  | Dez  | Total |
|----------------|-------|-------|-------|-------|------|------|-------|-------|-------|-------|------|------|-------|
| 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 | 8,40 | 93,90 |
| 2016           | 8,40  | 8,40  | 8,40  | 8,40  | 8,40 | 8,40 | 8,80  | 8,80  | 8,80  | 8,80  | 8,73 |      | 94,33 |
| Δ <sup>1</sup> | 15,1% | 13,5% | 10,5% | 10,5% | 7,7% | 7,7% | 10,0% | 10,0% | 10,0% | 10,0% | 9,1% |      |       |

<sup>1</sup> Variação comparativa entre meses de 2015 e 2016

## RENTABILIDADE

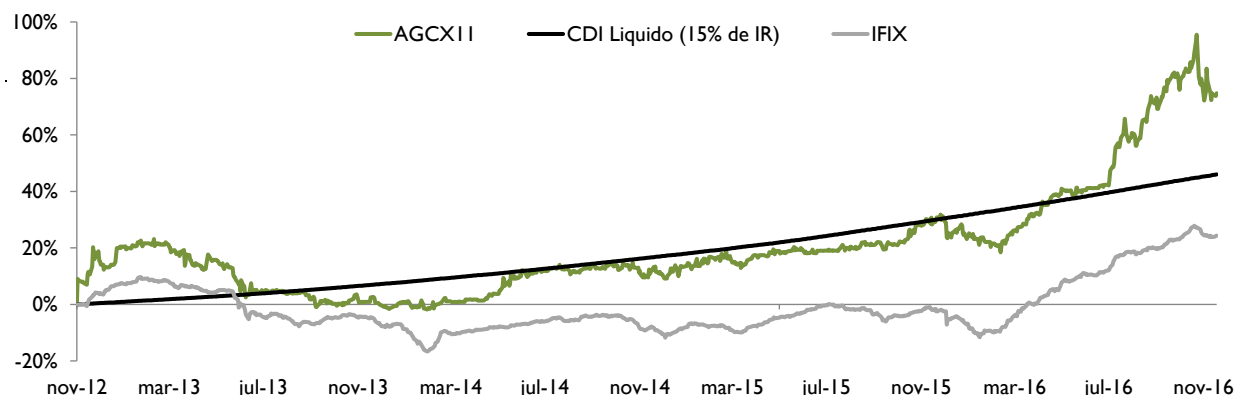
|                                        | Mês    | Ano    | 12 meses | 24 meses | Desde o Início (nov/2012) |
|----------------------------------------|--------|--------|----------|----------|---------------------------|
| <b>Rentabilidade Total<sup>1</sup></b> |        |        |          |          |                           |
| FII Agências Caixa - AGCX11            | -6,30% | 37,97% | 34,80%   | 56,16%   | 74,73%                    |
| IFIX                                   | -2,54% | 30,38% | 26,47%   | 34,93%   | 24,33%                    |

<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>

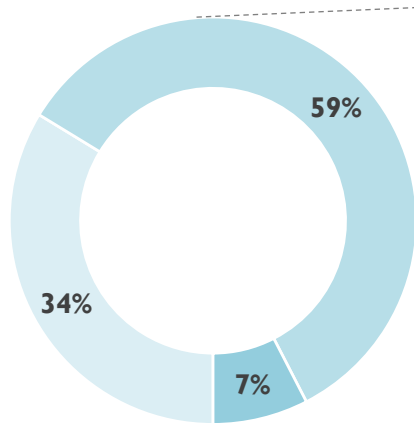
|                             |       |        |        |        |        |
|-----------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|
| FII Agências Caixa - AGCX11 | 0,66% | 9,59%  | 10,09% | 20,20% | 34,74% |
| CDI Líquido (15% de IR)     | 0,88% | 10,83% | 11,94% | 24,54% | 46,03% |

<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 período correspondente.



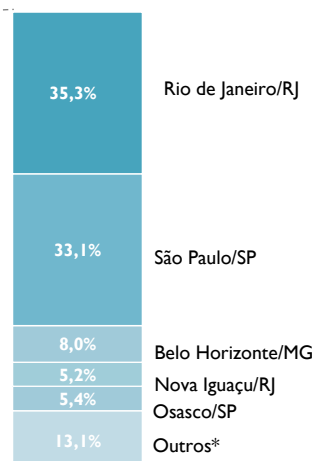
## PORTFÓLIO DO FUNDO

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\$ 442.254.260,60**

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 438.206.539,94**

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 Giovanni 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 Queiroz     | 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 | fev/2016           | fev/2026 | Fevereiro |
| Ag Estrada Rio do A    | Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande/RJ              | 14/01/2014 | 571,41 m² | Em Fase de Entrega |          |           |
| 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 Fase de Entrega |          |           |
| Ag Rio Claro           | Av. I, 500 - Rio Claro/SP                          | 16/07/2014 | 542,70 m² | Em Fase de Entrega |          |           |
| Ag Osasco              | Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371 - Osasco/SP | 18/07/2014 | 804,00 m² | jul/2015           | jul/2025 | Maio      |
| Ag Pedro Vicente       | R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo/SP               | 01/08/2014 | 814,20 m² | Em Fase de Entrega |          |           |
| 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 | Permissões Legais  |          |           |
| Ag Paes Leme           | R. Paes Leme, 250 258 - São Paulo/SP               | 28/11/2014 | 903,60 m² | set/2015           | set/2025 | Outubro   |
| Ag Pátio do Colégio    | Lg. Pátio do Colégio, 1 - São Paulo/SP             | 02/12/2014 | 676,00 m² | Em Fase de Entrega |          |           |
| 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 expresse 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.