


FII AGÊNCIAS CAIXA (AGCX11)
SETEMBRO 2013

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.
www.riobravo.com.br

Contatos
Comercial Pessoas Físicas

Tel. (11) 3509-6620

fi@riobravo.com.br

Personal Advisory

Tel. (11)3509-6622

pa@riobravo.com.br

Ouvidoria

Tel. 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br

Características do Fundo
O Fundo de Investimento Imobiliário

Agências CAIXA - FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tem como base legal a Lei n.º 8.668/93 e a Instrução CVM n.º 472

Objetivo do Fundo

O FII Agências CAIXA tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de Agências Bancárias para locação exclusivamente à Caixa Econômica Federal

Política de Investimentos

O Fundo poderá investir em imóveis de qualquer valor, dimensão e em qualquer localidade, não havendo restrição ou impedimento em relação a estes critérios, observados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do presente Regulamento.

Público-Alvo

Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para clubes de investimento.

Informações do Fundo

Administrador • Rio Bravo

Investimentos DTVM Ltda.

Auditor • KPMG Auditores Independentes

Escriturador de Cotass • Banco do Brasil S.A.

Taxa de Administração • 1º ano: 0,651% a.a.

2º ano: 0,551% a.a.

3º ano: 0,451% a.a.

A partir do 4º ano: 0,351% a.a.

sobre o Patrimônio Líquido do Fundo

Consultor Imobiliário • Jones Lang LaSalle

Início do Fundo • 07 de Novembro de 2012

Taxa de Performance • Não há

BOLSA

	setembro-13
Valor da cota*	R\$ 960,00
Quantidade total de cotas	405.000
Cotas negociadas	3.021
Volume negociado	R\$ 2.900.733,33
Capitalização de mercado	R\$ 388.800.000,00

* Valor de fechamento do mês.

PAGAMENTOS DE RENDIMENTOS POR COTA

Mês de Referência	2012	2013
JANEIRO		R\$ 6,20
FEVEREIRO		R\$ 6,02
MARÇO		R\$ 6,02
ABRIL		R\$ 6,02
MAIO		R\$ 6,02
JUNHO		R\$ 5,97
JULHO		R\$ 6,12
AGOSTO		R\$ 6,12
SETEMBRO		R\$ 6,30
OUTUBRO		
NOVEMBRO	R\$ 3,21	
DEZEMBRO	R\$ 5,91	
TOTAL	R\$ 9,12	R\$ 54,79

RETORNOS

	MÊS	ANO	12 MESES ⁴
Resultado do exercício	R\$ 2.604.214	R\$ 22.071.975	R\$ 25.771.800
Rendimentos (R\$)	R\$ 2.551.500	R\$ 22.189.950	R\$ 25.883.550
Rendimentos por cota (R\$)	R\$ 6,30	R\$ 54,79	R\$ 63,91
Dividend Yield ¹	0,63%	4,82%	6,39%
Rentabilidade do Valor de Mercado da Cota	-3,47%	-15,57%	-4,00%
Rentabilidade Total Líquida ²	-2,84%	-10,48%	3,27%
Rentabilidade Total Líquida comparada ao CDI ³	N/A	N/A	64,86% ⁵

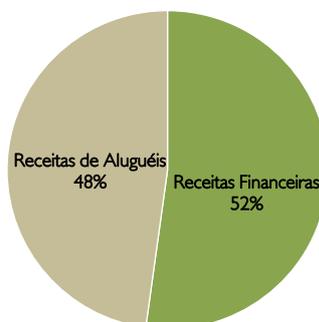
¹ Rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no início do período correspondente.

² Retorno Total – rentabilidade através da TIR, descontada alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre o ganho de capital, considerando-se a venda da cota.

³ Comparativo entre retorno total do Fundo e CDI, ambos líquidos. Utilizada a alíquota de 15% no desconto do CDI.

⁴ O Fundo iniciou suas atividades em 07 de Novembro de 2012.

⁵ Considerando a rentabilidade líquida do CDI desde o início do fundo: 07/nov/2012

Fonte de Receitas


PATRIMÔNIO DO FUNDO

Aproximadamente R\$ 156 milhões¹, foram alocados na aquisição de 26 agências bancárias, já em funcionamento, locadas à Caixa Econômica Federal no formato *Buy to Lease*.

O restante dos recursos captados líquidos, serão utilizados para a aquisição de imóveis, e posterior reforma/construção de agências bancárias, a serem locadas à Caixa Econômica Federal, no formato *Built to Suit*. Para tanto, o fundo tem atualmente 60 microrregiões de prospecção exclusiva, as quais estão sendo trabalhadas pela Rio Bravo e Jones Lang LaSalle com a finalidade de identificar estes imóveis.

Em agosto foi adquirido o 2º imóvel no formato *Built to Suit*, localizado Avenida Santa Catarina, 287, Vila Mascote, São Paulo/SP, com Área Total a construir de 753,36 m². Este imóvel será construído e locado à Caixa Econômica Federal pelo período mínimo de 10 (dez) anos contados a partir da entrega do imóvel.

O restante dos recursos ainda não alocados na aquisição e desenvolvimento das novas agências, estão alocados em ativos de renda fixa, preponderantemente LCI's e fundos de investimento com rendimentos atrelados ao CDI.

Segue a relação das agências bancárias, que fazem parte do portfólio do fundo :

Agências Buy to Lease:

Nome	Nº Agência	Cidade	Área Construída
Inconfidência	0085	Belo Horizonte / MG	2.373,17 m ²
Venda Nova	1022	Belo Horizonte / MG	2.585,45 m ²
Carapicuíba	0637	Carapicuíba / SP	1.949,20 m ²
Itaquaquecetuba	0976	Itaquaquecetuba / SP	2.342,10 m ²
Nova Iguaçu	0185	Nova Iguaçu / RJ	3.256,00 m ²
Quitaúna	4040	Osasco / SP	2.250,00 m ²
Benedito Coutinho	1608	Osasco / SP	1.206,10 m ²
Leme	0573	Rio de Janeiro / RJ	696,80 m ²
Ipanema	0588	Rio de Janeiro / RJ	510,00 m ²
14 Bis	0231	Rio de Janeiro / RJ	1.900,31 m ²
Recreio dos Bandeirantes	4148	Rio de Janeiro / RJ	919,00 m ²
Bandeira	0202	Rio de Janeiro / RJ	1.339,00 m ²
Meier	0221	Rio de Janeiro / RJ	1.483,53 m ²
Av. Chile	1624	Rio de Janeiro / RJ	1.139,67 m ²
São Gonçalo	0194	São Gonçalo / RJ	1.388,00 m ²
Capão Redondo	4071	São Paulo / SP	1.448,48 m ²
Jardim da Saúde	0657	São Paulo / SP	1.833,14 m ²
Senador Queirós	0253	São Paulo / SP	1.446,96 m ²
Via Anchieta	1017	São Paulo / SP	1.785,00 m ²
Planalto Paulista	1654	São Paulo / SP	1.299,00 m ²
Santa Cecília	0267	São Paulo / SP	1.205,86 m ²
Barra Funda	1231	São Paulo / SP	1.293,02 m ²
Guarapiranga	1598	São Paulo / SP	1.312,18 m ²
Pirituba	4049	São Paulo / SP	1.368,00 m ²
Imirim	1368	São Paulo / SP	1.384,34 m ²
Guaianases	4031	São Paulo / SP	2.475,10 m ²

Agências Built to Suit:

Nome Provisório	Cidade	Entrega ²	Status	Área Construída
Faria Lima 01	São Paulo / SP	dez/2013	Permissões Legais / Desenvolvimento de Projeto	323,31 m ²
Vila Marcote	São Paulo / SP	mar/2014	Desenvolvimento de Projeto	753,36 m ²

TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA

43.266,08 m²

¹ O custo total de aquisição do imóvel BTL abrange o custo de aquisição da Agência, adicionados os custos de ITBI, de documentação dos imóveis, de Due Dilligence e com Escritura
² Data prevista, a qual poderá ser alterada.

PERFORMANCE DO FII AGÊNCIAS CAIXA (AGCX11)

Foram iniciadas as negociações de cotas do fundo na BM&FBOVESPA em 14 de Novembro de 2012. O código de negociação é "AGCX11". Em setembro o volume total negociado foi de R\$ 2,9 milhões, o que corresponde a uma liquidez relativa de 8,95% a.a.



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 DTVM Ltda. 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.