FII AGÊNCIAS CAIXA (AGCX11)

Investimentos Imobiliários

NOVEMBRO 13

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 •
1° ano: 0,651% a.a. do PL
2° ano: 0,551% a.a do PL
3° ano: 0,451% do PL
A partir do 4° ano: 0,351% a.a. do PL
Início do Fundo • 07 /11/2012
Quantidade de cotas • 405.000

Objetivo e Politica 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

CAIXA

COMENTÁRIOS DO GESTOR

A distribuição de rendimentos anunciada em novembro (R$6,30/cota) foi mantida conforme o mês anterior. Em linha com o que foi comentado na carta anterior as disponibilidades alocadas na aquisição dos imóveis não deverão ter um impacto negativo nos rendimentos do mês de dezembro de 2013, em função de um aumento na taxa de juros e consequentemente em uma possível melhora nas aplicações financeiras do fundo que são indexadas ao CDI. Os contratos de locação das agências Buy To Lease tiveram reajuste de 5,61% a partir de 30 de novembro de 2013, sendo que estes alugueis serão contemplados na distribuição de dezembro de 2013, a ser paga em 15 de janeiro de 2014.

A Agência Faria Lima 01, adquirida em junho de 2013, foi nomeada como Agência Hebraica pela Caixa Econômica Federal. As obras de reforma e adequação estão bastante avançadas, atingindo um percentual de evolução de 86%. A Agência Hebraica está prevista para ser entregue a Caixa Econômica Federal no dia 20 de dezembro de 2013, ficando a mesma responsável pelas adequações finais até a sua inauguração. O rápido desenvolvimento da Agência ocorreu pelo fato de ser uma "pequena" reforma aproveitando-se toda sua estrutura já construída, e portanto, sendo necessário apenas o desenvolvimento de seu interior.

A Rio Bravo, juntamente com a Jones Lang LaSalle, consultor imobiliário do Fundo, continua com os trabalhos de prospecção e aquisição de imóveis, sendo que os imóveis em fase final de aquisição aprovados pela CAIXA e em Due Diligence, tem capital comprometido estimado equivalente a 3,78 % do Patrimônio Líquido do fundo.

DADOS DO FUNDO

	outubro-13	dezembro-12	outubro-12 *
Valor da Cota	R$ 960,00	R$ 1.136,99	R$ 1.000,00
Valor de Mercado	388.800.000	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$ 2.214.816	R$ 38.027.200	R$ 43.741.896
Giro (% de cotas negociadas)	0,58%	8,82%	10,05%
Presença em Pregões	95%	99%	98%

RECEITAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R$ 2.986.421	R$ 31.540.246	R$ 34.170.943
Receita Imobiliária	*R$ 1.483.181*	*R$ 16.314.987*	*R$ 17.847.063*
Receita Financeira	*R$ 1.503.241*	*R$ 15.225.259*	*R$ 16.323.880*

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$ 10.026.066	R$ 6.409.934	R$ 215.158.158
TOTAL	**R$ 173.030.079**	**R$ 162.721.087**	**R$ 10.308.992**	**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)	Em Obras	323,31	323,31	86%**	dez/13	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	
Jundiapeba	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

** Status atualizado até 06/12

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Em 31/10, o fundo anunciou distribuição de rendimentos referente ao mês de outubro no valor de R$ 2.551.500,00, o equivalente a R$ 6,30 por cota. O valor representa um *dividend yield* anualizado de 7,98%, 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		67,39
Δ [1]											96%		

[1] Variação comparativa entre meses de 2012 e 2013

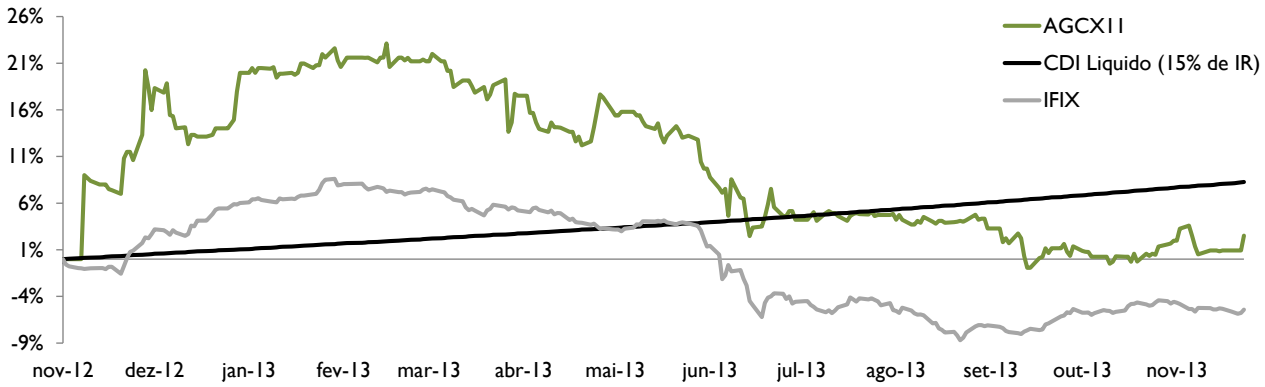
RENTABILIDADE

	Mês	Ano	Desde Início (07/11/12)
Rentabilidade Total [1]			
FII Agências Caixa - AGCX11	2,04%	-10,09%	2,53%
IFIX	-0,80%	-10,28%	-5,41%

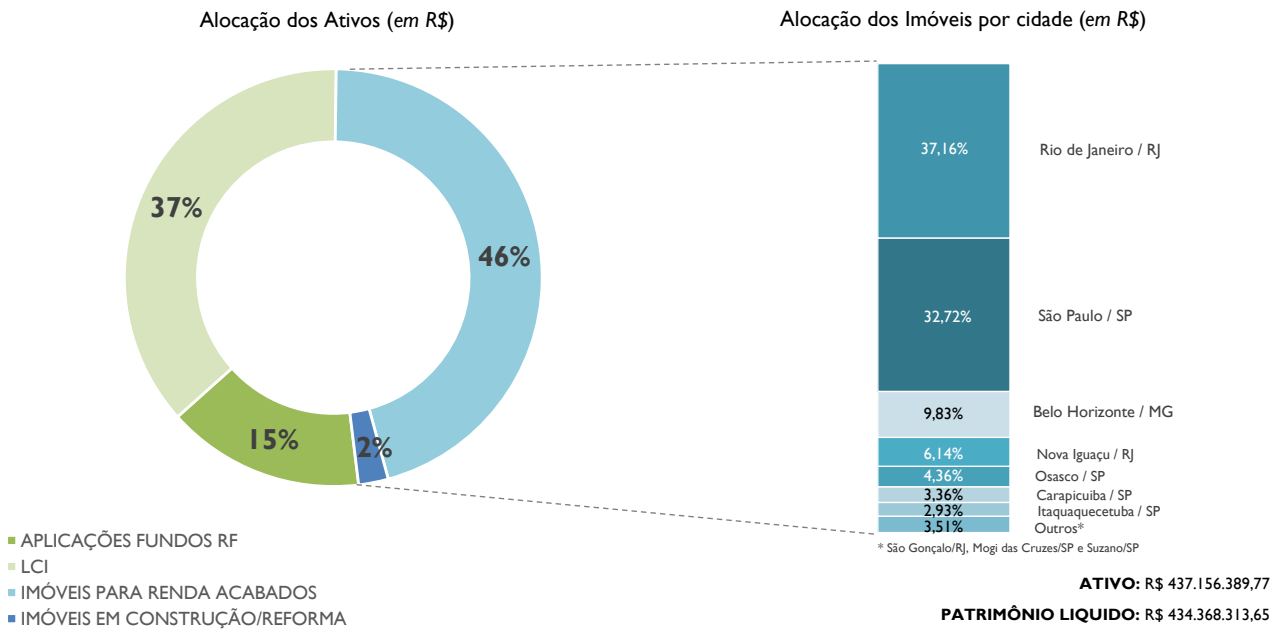
[1] Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

Rentabilidade das Distribuições de Rendimentos [2]			
FII Agências Caixa - AGCX11	0,67%	6,45%	7,02%
CDI Líquido (15% de IR)	0,60%	6,14%	7,03%

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



PORTFÓLIO DO FUNDO



ATIVO: R$ 437.156.389,77

PATRIMÔNIO LIQUIDO: R$ 434.368.313,65

PATRIMONIO 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 14 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 Iguacu	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 Sao Goncalo	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 Carapicuiba	Av. Rui Barbosa nº 281 (calçadão) - Carapicuiba/SP	1.949,20 m²
Ag Santa Cecilia	Rua das Palmeiras, nº 233 - loja - São Paulo/SP	1.205,86 m²
Ag Copao Redondo	Estrada de Itapecerica, 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 Saude	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 Giovani 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 Queiros	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 Jundiapeba	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)

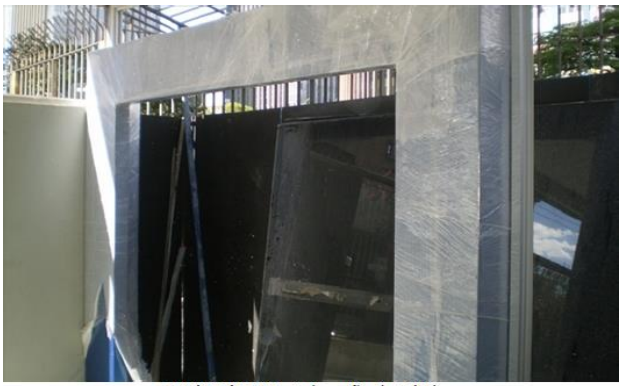
Previsão de entrega à Caixa Econômica Federal: 12/2013

16/11/2013 Passagem de cabo de rede

18/11/2013 Parede amasseadas e limpeza geral da loja

19/11/2013 Colocação de piso

30/11/2013 Foto geral



03/12/2013 Colocação do Pórtico

06/12/2013 Geral

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.