

FII AGÊNCIAS CAIXA (AGCX11)

Investimentos Imobiliários

SETEMBRO 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 Setembro, foram distribuídos a título de rendimentos R\$ 7,10/cota, mantendo o valor distribuído no último mês.

Conforme Fatos Relevantes divulgados, este mês adquirimos mais dois novos imóveis para a carteira do Fundo, totalizando, até o momento, 13 aquisições no formato BTS. O primeiro está localizado na esquina da R. Sesefredo Klein Doll com Av. Estevam Aragoni, em Cipó-Guaçu, município de Embu-Guaçu/SP, e tem área total a construir de 551,0 m². O segundo imóvel localiza-se na Est. do Campo Limpo, 5520, em São Paulo/SP, e terá área total de 604,0 m², sendo neste caso uma reforma do imóvel existente. Por este motivo, o prazo estimado para a entrega da agência é Abril/2015, enquanto a agência de Cipó-Guaçu, que será erguida no terreno, tem entrega prevista para Junho/2015.

O mês de setembro também foi marcado pelo início das obras de construção da agência Jundiapéba. Diferentemente do comentado na carta de Junho, o alvará de execução das obras do imóvel acabou emitido apenas em setembro, devido à demora e exigências dos órgãos competentes na análise dos projetos. Sabendo disto, a construtora já havia sido contratada, e estava a postos para início das demolições, assim que o dito alvará foi emitido.

O Fundo possui hoje 13 imóveis adquiridos no formato BTS com Cap Rate estimado de 10,11% a.a. (conforme metodologia de cálculo divulgada no relatório de agosto). Além destes imóveis, o Fundo tem outros 7 imóveis já aprovados pela CAIXA, em fase de Due Diligence ou em negociação de valores. Os imóveis aprovados totalizam R\$ 46,0 milhões em investimentos, equivalente a 27,56% do capital disponível para novas aquisições ou 10,58% Patrimônio Líquido do Fundo.

DADOS DO FUNDO

	setembro-14	dezembro-13	setembro-13
Valor da Cota	R\$ 969,99	R\$ 925,00	R\$ 960,00
Valor de Mercado	392.845.950	374.625.000	388.800.000

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 4.763.668	R\$ 40.122.402	R\$ 46.685.819
Giro (% de cotas negociadas)	1,20%	10,59%	12,31%
Presença em Pregões	100%	99%	99%

RECEITAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 3.295.426	R\$ 29.439.174	R\$ 38.928.177
Receita Imobiliária - Imóveis BTL	R\$ 1.561.383	R\$ 14.052.445	R\$ 18.568.548
Receita Imobiliária - Imóveis BTS	R\$ 46.000	R\$ 380.267	R\$ 380.267
Receita Financeira	R\$ 1.688.043	R\$ 15.006.462	R\$ 19.979.362

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\$ 65.402.577	R\$ 40.021.436	R\$ 25.381.141	R\$ 166.191.581
TOTAL	R\$ 221.996.656	R\$ 192.716.457	R\$ 29.280.199	R\$ 166.191.581

* 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	27%	jan-15	R\$ 1,247
Pq. Maria Helena	Em Obras	581,0	581,0	62%	nov-14	
Jundiapéba	Em Obras	593,4	593,4	1%	abr-15	
Estrada Rio do A	Permissões Legais	571,4	571,4	0%	abr-15	
R. dos Italianos	Permissões Legais	520,5	520,5	0%	abr-15	
Av. Rio Branco	Em Obras	713,6	608,8	42%	dez-14	
Industrial	Permissões Legais	552,0	552,0	0%	abr-15	
Rio Claro	Projeto Executivo	542,7	542,7	0%	abr-15	
Osasco	Projeto Executivo	804,0	536,0	0%	jul-15	
Pedro Vicente	Permissões Legais	814,2	502,0	0%	mai-15	
Cipó Guaçu	Permissões Legais	551,0	551,0	0%	jun-15	
Campo Limpo	Permissões Legais	604,0	604,0	0%	abr-15	

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

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de setembro, o fundo anunciou distribuição de rendimentos no valor de R\$ 2.875.500, o equivalente a R\$ 7,10 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 8,8%, com base na cota em 30/09/2014.

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				63,41
Δ ¹	13,4%	16,8%	16,8%	16,8%	16,8%	17,8%	14,9%	16,0%	12,7%				16,1%

¹ Variação comparativa entre meses já ocorridos de 2014 contra 2013

RENTABILIDADE

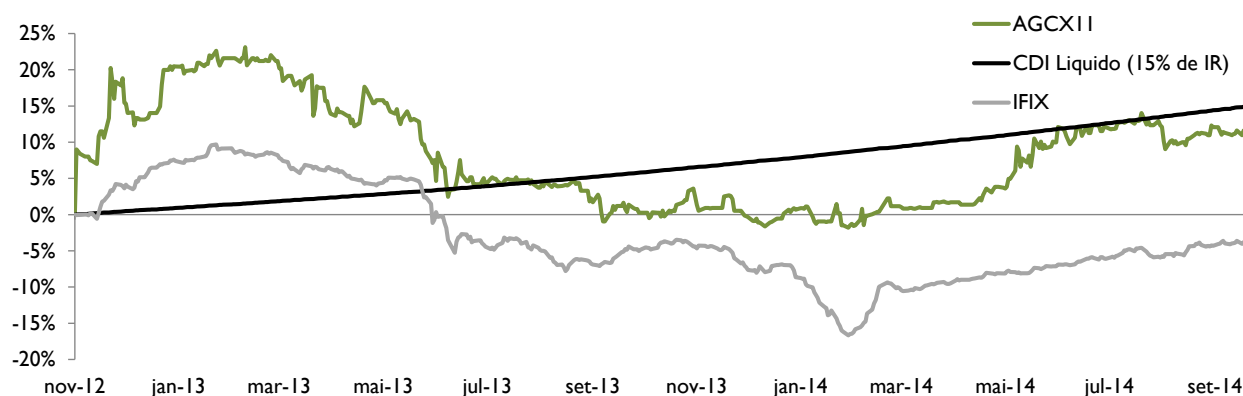
	Mês	Ano	12 meses	Desde o Início (nov/2012)
Rentabilidade Total¹				
FII Agências Caixa - AGCX11	1,04%	12,26%	10,33%	11,63%
IFIX	0,59%	3,40%	1,46%	-3,81%

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 Rendimentos²

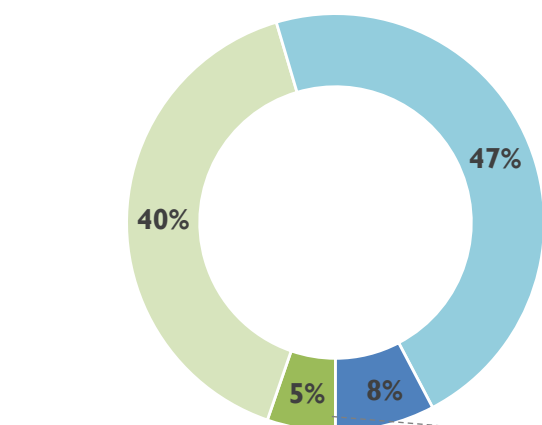
FII Agências Caixa - AGCX11	0,73%	6,79%	8,51%	13,93%
CDI Líquido (15% de IR)	0,77%	6,66%	8,77%	14,89%

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.



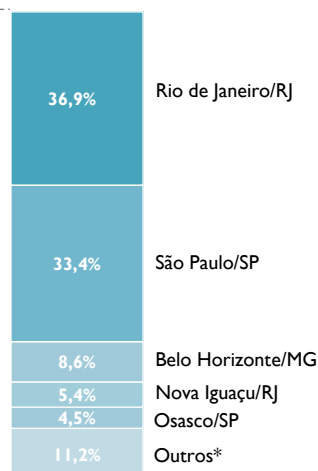
PORTFÓLIO DO FUNDO

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, Suzano / SP, Rio Claro / SP, Carapicuíba/SP, Itaquaquecetuba / SP, Campo Grande / RJ, Uberlândia / MG e Embu Guaçu/SP

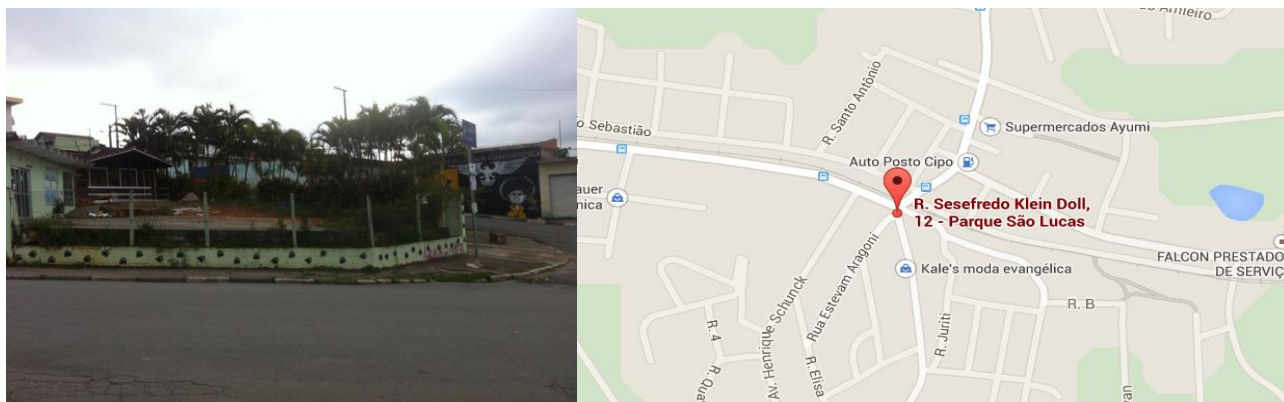
ATIVO: R\$ 437.862.889,04

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 434.776.628,87

STATUS AGÊNCIAS BUILT TO SUIT (FOTOS)

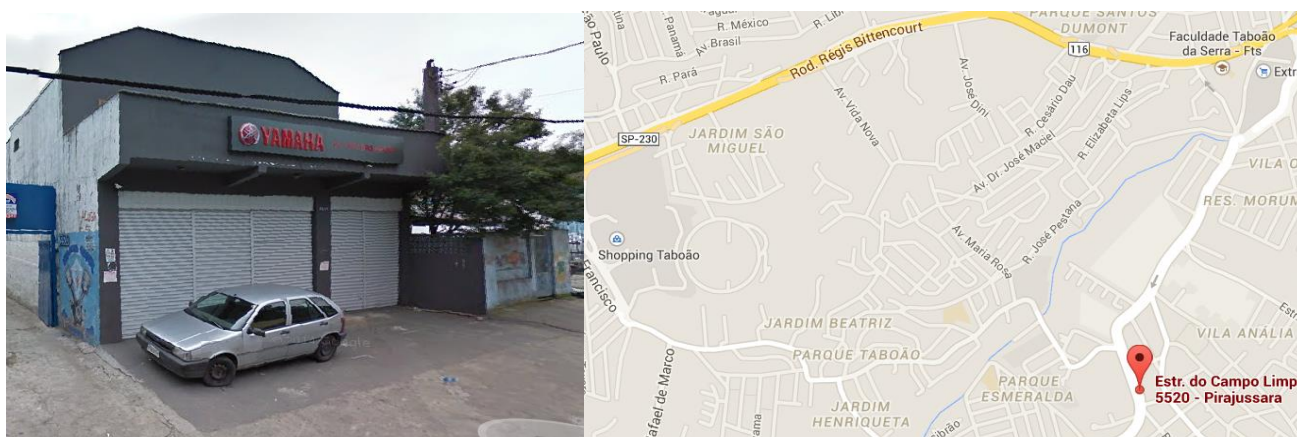
Imóvel - Cipó Guaçu

O imóvel foi adquirido em 23/09/2014, e está localizado no distrito de Cipó-Guaçu, município de Embu-Guaçu. A agência, que será a primeira da CAIXA na cidade, ficará próxima ao centro e contará com excelente visibilidade para o mesmo devido à sua extensa fachada.



Imóvel - Estrada do Campo Limpo

O imóvel foi adquirido em 30/09/2014, e está localizado na Est. do Campo Limpo, 5520, na Zona Sul de São Paulo. O imóvel existente será inteiramente reformado, e atenderá a grande demanda existente no entorno, além de captar boa parte do fluxo para quem vem de Taboão da Serra em direção à capital.



Imóvel - Jundiapéba

Em setembro iniciaram-se as obras do imóvel localizado em Mogi das Cruzes, São Paulo. O imóvel existente será inteiramente demolido para construção da nova agência, que tem previsão de entrega para Abril/2015.



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 m ²
Ag Venda Nova	R. Padre Pedro Pinto, 1.580 - Belo Horizonte/MG	2.585,45 m ²
		TOTAL MG: 4.958,62 m²

NOME	ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA
Ag I4 Bis	Av. Marechal Câmara, 160 - Rio de Janeiro/RJ	1.900,31 m ²
Ag Av Chile	Av. República do Chile, 230 - Rio de Janeiro/RJ	1.139,67 m ²
Ag Bandeira	R. Mariz e Barros, 79 (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.339,00 m ²
Ag Ipanema	R. Visconde de Pirajá, 127 - Rio de Janeiro/RJ	510,00 m ²
Ag Leme	R. Antônio Vieira, 24 - Loja A - Rio de Janeiro/RJ	696,80 m ²
Ag Meier	R. Dias da Cruz, 28-A (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.483,53 m ²
Ag Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, 2370 - Nova Iguaçu/RJ	3.256,00 m ²
Ag Rec Bandeirantes	Av. das Américas, 15545 - Rio de Janeiro/RJ	919,00 m ²
Ag São Gonçalo	R. Dr. Nilo Peçanha, 125 - São Gonçalo/RJ	1.388,00 m ²
		TOTAL RJ: 12.632,31 m²

NOME	ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA
Ag Via Anchieta	Via Anchieta, 1558 - São Paulo/SP	1.785,00 m ²
Ag Barra Funda	Av. Rio Branco, 1675 (Loja) - São Paulo/SP	1.293,02 m ²
Ag Benedito Coutinho	R. Antônio Benedito Coutinho, 149 - Osasco/SP	1.206,10 m ²
Ag Carapicuíba	Av. Rui Barbosa, 281 (Calçadão) - Carapicuíba/SP	1.949,20 m ²
Ag Santa Cecília	R. das Palmeiras, 233 (Loja) - São Paulo/SP	1.205,86 m ²
Ag Capão Redondo	Estrada de Itapeceira, 3429 - São Paulo/SP	1.448,48 m ²
Ag Guaianases	R. Salvador Gianetti, 436 - São Paulo/SP	2.475,10 m ²
Ag Guarapiranga	Av. de Pinedo, 228 - São Paulo/SP	1.312,18 m ²
Ag Imirim	Av. Imirim, 1271 - São Paulo/SP	1.384,34 m ²
Ag Itaquaquecetuba	R. Sebastião Ferreira dos Santos, 93 - Itaquaquecetuba/SP	2.342,10 m ²
Ag Jardim da Saúde	Av. do Cursino, 1348 - São Paulo/SP	1.833,14 m ²
Ag Planalto Paulista	Av. Indianópolis, 2125 - São Paulo/SP	1.299,00 m ²
Ag Pirituba	R. Guerino Giovani Leardini, 63/67 - São Paulo/SP	1.368,00 m ²
Ag Quitauna	Av. dos Autonomistas, 5386 - Osasco/SP	2.250,00 m ²
Ag Senador Queiros	Av. Senador Queiroz, 85 a 111 - São Paulo/SP	1.446,96 m ²
		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 m ²
Ag Vila Mascote	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo/SP	30/08/2013	753,36 m ²
Ag Pq. Maria Helena	R. Cel. Souza Franco, 115, Suzano/SP	04/10/2013	581,00 m ²
Ag Jundiapéba	Al. Sto. Ângelo, 118, Mogi das Cruzes/SP	11/10/2013	593,44 m ²
Ag Estrada Rio do A	Est. Rio do A, 1131, Campo Grande/RJ	14/01/2014	571,41 m ²
Ag R. dos Italianos	R. dos Italianos, 609 621 623, São Paulo/SP	25/04/2014	520,50 m ²
Ag Av. Rio Branco	Av. Rio Branco, 311, Rio de Janeiro/RJ	30/04/2014	713,62 m ²
Ag Industrial	Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389, Uberlândia/MG	16/06/2014	552,00 m ²
Ag Rio Claro	Av. I, nº 500 - Rio Claro/SP	16/07/2014	542,70 m ²
Ag Osasco	Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371, Osasco/SP	18/07/2014	804,00 m ²
Ag Pedro Vicente	Rua Pedro Vicente, 222 - São Paulo/SP	01/08/2014	814,20 m ²
Ag Cipó Guaçu	R. Sefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu/SP	23/09/2014	551,00 m ²
Ag Campo Limpo	Estrada do Campo Limpo, 5520 - São Paulo/SP	30/09/2014	604,00 m ²

* Área Construída do projeto, podendo ocorrer alterações.

TOTAL BTS: 7.924,54 m²

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.