

Relatório de Administração
Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2013
Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa – FII

I. Objeto 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.

II. Conjuntura Econômica e Perspectivas

O ano de 2013 ficou marcado por mudanças no cenário econômico mundial, e que pressionaram governos de países emergentes a atuarem de maneira mais concreta com relação às suas políticas econômicas nacionais.

A desejada recuperação do crescimento brasileiro não ocorreu da maneira como se idealizava no passado. Apesar de um bom 2º trimestre, este não foi capaz de compensar os baixos desempenhos dos demais meses do ano, levando o mercado a estimar um PIB pouco superior a 2% em 2013, o que acabou de fato ocorrendo, tendo o PIB fechado o ano em 2,3%. O crescimento do ano é um reflexo dos problemas de oferta do país, e o terceiro trimestre ilustrou tais problemas: recuo de 0,5% em comparação com o trimestre anterior, frutos da forte queda do investimento e das exportações líquidas. Esta foi a retração mais relevante desde o primeiro trimestre de 2009, quando houve queda de 1,6%, reflexo da crise global do ano anterior.

A inflação permanece sob os holofotes da discussão política nacional, uma vez que a desvalorização cambial, a queda dos juros, e a maior quantidade de créditos concedidos no passado, em conjunto com significativas renúncias tributárias, levaram a inflação a estourar, durante um período do ano, o teto da meta, de 6,5%, no acumulado de 12 meses, voltando ao limite de tolerância algum tempo depois. Governo e Banco Central afirmam que a inflação está controlada, e que tem atuado para que este índice volte a convergir para o centro da meta (4,5%). Neste sentido, a taxa básica de juros, iniciou o ano em sua mínima histórica, de 7,25% ao ano, e esta foi consecutivamente elevada nas reuniões do COPOM, fechando o ano em 10%, sendo que especialistas continuam a apostar em uma manutenção dos aumentos nas próximas reuniões do comitê, com expectativa de alcançar a casa dos 11% em 2014. O IPCA (índice de medição oficial da inflação do país) fechou 2013 em 5,91%, dentro da tolerância oficial, e está previsto para finalizar 2014 em 6%, segundo os mesmos economistas.

O ritmo de crescimento mais moderado do setor imobiliário brasileiro acompanhou o desempenho da economia como um todo. O mercado imobiliário residencial brasileiro continua aquecido, com bons indicadores de comercialização. A taxa de inadimplência do financiamento habitacional continua estável e baixa, fator positivo na busca por um crescimento saudável, aliado ao conservadorismo dos agentes financeiros na concessão de crédito imobiliário. A expansão deste tipo de crédito atingiu níveis recordes em 2013, e ultrapassou a barreira dos R\$ 100 bilhões. Segundo a Associação Brasileira das Entidades de crédito Imobiliário e Poupança, ABECIP, foram R\$ 109,2 bilhões em aplicações, valor 32% acima do alcançado em 2012, que representa cerca de 8% do PIB.

No setor de fundos imobiliários, 34 ofertas públicas de novos fundos foram registradas, com valores superiores a R\$ 10,6 bilhões de reais. O aumento da taxa de juros influenciou a rentabilidade do setor, o que explica em grande parte a desvalorização das cotas na Bolsa, e o número de investidores de fundos imobiliários na Bolsa, que estabilizou em cerca de 100 mil em 2013. Segundo estudos internos, o patamar de rendimento dos FII ao fim de 2013 aproxima-se muito aos picos observados em 2010 e 2011, o que sugere um ponto de entrada interessante. Segundo a pesquisa, os fundos tornaram-se atrativos para o investidor de longo prazo que acredita numa SELIC mais baixa no futuro, e que souber selecionar bem seus fundos. No atual patamar, é possível adquirir cotas com um rendimento anual como não era visto há algum tempo, e que, contando com a isenção de IR em alguns casos, tornam o produto competitivo.

III. Negócios Realizados em 2013

Em 2013, o fundo adquiriu 4 imóveis, totalizando o capital comprometido de R\$ 16,5 milhões, até o encerramento do exercício.

As propostas de locações aprovadas pela Caixa Econômica Federal, destes mesmos imóveis, equivalem a um *cap rate* de 10,3%, já considerando todos os custos existentes para adaptações, reformas e construções dos imóveis e posterior entrega à Caixa.

IV. Programa de Investimento

Aproximadamente R\$ 156 milhões foram alocados na aquisição de 26 agências bancárias, já em funcionamento, locadas à Caixa Econômica Federal no formato *Buy to Lease*, no 2º semestre de 2012. Até o encerramento de exercício de 2013, foram desembolsados R\$ 10,8 milhões da aquisição dos imóveis no formato *Buy to Suit*: Ag. Hebraica, Vila Mascote, Jundiapéba e Parque Maria Helena, sendo a primeira já entregue à Caixa Econômica Federal em dezembro de 2013 e as demais a serem entregues no exercício de 2014.

Desde o início do fundo, foram analisadas diversas microrregiões e imóveis, preponderantemente na região Sudeste, sendo que parte destes imóveis foi proposto formalmente à Caixa Econômica Federal.

Até 31 de dezembro de 2013 havíamos submetido um total de 37 imóveis à Caixa, sendo: (i) 4 comprados; (ii) 20 com possibilidade de aquisição (4 em *due diligence*, 3 em negociação e 13 em análise pela Caixa); e (iii) 13 recusados (2 em função de *due diligence*, 10 por questões relacionadas a preço/retorno mínimo exigido e 1 desistência).

Segue a relação das agências bancárias, que já fazem parte do portfólio do fundo até 31 de dezembro de 2013:

Agências Buy To Lease

NOME	ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA
Ag Inconfidencia	Rua Curitiba, nº 888 - Belo Horizonte/MG	2.373,17 m ²
Ag Venda Nova	Rua Padre Pedro Pinto, nº 1.580 - Belo Horizonte/MG	2.585,45 m ²

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 m ²
Ag Av Chile	Av. República do Chile, nº 230 - Rio de Janeiro/RJ	1.139,67 m ²
Ag Bandeira	Rua Mariz e Barros, nº 79 (loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.339,00 m ²
Ag Ipanema	Rua Visconde de Pirajá, nº 127 - Rio de Janeiro/RJ	510,00 m ²
Ag Leme	Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro/RJ	696,80 m ²
Ag Meier	Rua Dias da Cruz, nº 28-A (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.483,53 m ²
Ag Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 2.370 - Nova Iguaçu/RJ	3.256,00 m ²
Ag Rec Bandeirantes	Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro/RJ	919,00 m ²
Ag São Gonçalo	Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125 - São Gonçalo/RJ	1.388,00 m ²

TOTAL RJ: 12.632,31 m²

NOME	ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA
Ag Via Anchieta	Via Anchieta, nº 1.558 - São Paulo/SP	1.785,00 m ²
Ag Barra Funda	Av. Rio Branco, nº 1.675 - loja - São Paulo/SP	1.293,02 m ²
Ag. Benedito Coutinho	Rua Antônio Benedito Coutinho, nº 149 - Osasco/SP	1.206,10 m ²
Ag Carapicuíba	Av. Rui Barbosa nº 281 (calçada) - Carapicuíba/SP	1.949,20 m ²
Ag Santa Cecília	Rua das Palmeiras, nº 233 - loja - São Paulo/SP	1.205,86 m ²
Ag Copacabana	Estrada de Itapeverica, nº 3.429 - São Paulo/SP	1.448,48 m ²
Ag Guaianases	Rua Salvador Gianetti, nº 436 - São Paulo/SP	2.475,10 m ²
Ag Guarapiranga	Av. de Pinedo, nº 228 - São Paulo/SP	1.312,18 m ²
Ag Imirim	Av. Imirim, nº 1.271 - São Paulo/SP	1.384,34 m ²
Ag Itaquaquecetuba	Rua Sebastião Ferreira dos Santos, nº 93 - Itaquaquecetuba/SP	2.342,10 m ²
Ag Jardim Da Saúde	Av. do Cursino, nº 1.348 - São Paulo/SP	1.833,14 m ²
Ag Planalto Paulista	Av. Indianópolis, nº 2.125 - São Paulo/SP	1.299,00 m ²
Ag Pirituba	Rua Guerino Giovanni Leardini, nº 63/67 - São Paulo/SP	1.368,00 m ²
Ag Quitauna	Av. dos Autonomistas, nº 5.386 - Osasco/SP	2.250,00 m ²
Ag Senador Queiroz	Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - São Paulo/SP	1.446,96 m ²

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 m ²
Ag Vila Mascote	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo/SP	30/08/2013	753,36 m ²
Ag Pq Maria Helena	Rua Cel. Souza Franco, 115, Suzano/SP	04/10/2013	581,00 m ²
Ag Jundiapéba	Alameda Sto. Ângelo, 118, Mogi das Cruzes/SP	11/10/2013	593,44 m ²

TOTAL BTS: 2.251,11 m²

Os 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.

V. Emissão de Cotas

Em 25 de outubro foi publicado o anúncio de encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª emissão do Fundo, onde foram subscritas 405.000 (quatrocentos e cinco mil) Cotas, emitidas sob a forma nominativa e escritural, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais).

O Fundo teve seu funcionamento autorizado em 01.11.2012 pela Comissão de Valores Mobiliários conforme OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 3524/2012.

As cotas foram liquidadas em sua totalizada em 07 de novembro de 2012, perfazendo o montante de R\$ 405.000.000,00 (quatrocentos e cinco milhões de reais).

VI. Laudo de Avaliação

A Rio Bravo Investimentos DTVM solicita, anualmente, a elaboração de laudos de avaliação dos imóveis das carteiras dos fundos, por uma empresa especializada e independente, para devida remarcação dos valores de mercado dos ativos imobiliários nas demonstrações contábeis e financeiras dos Fundos, em concordância com as instruções CVM 472 e 516.

O valor das 26 agências adquiridas no formato Buy to Lease, que foram reavaliadas em setembro de 2013, totaliza R\$ 198,6 milhões.

VII. Resultados e Rentabilidade

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei 9.779/99, em que o FII deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos e ganhos de capital auferido pelos cotistas estão sujeitos à incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF à alíquota de 20%.

De janeiro a dezembro de 2013 foram distribuídos R\$ 29.929.500 aos cotistas.

VIII. Valor patrimonial da cota

A tabela a seguir apresenta a evolução do valor patrimonial da cota, assim como a rentabilidade apurada no período:

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	N.º de quotas	Valor patrimonial da quota (R\$)	Variação patrimonial da quota (%)	Rentabilidade (%)
31.12.12	388.102.159,76	405.000	0,95	-	14,02
30.06.13	388.338.704,91	405.000	958,86	0,10	3,84
31.12.13	434.280.389,22	405.000	1.072,30	11,83	19,63

IX. Relação de encargos do fundo e obrigações contraídas

EXERCÍCIO	2013		2012	
PL Médio (mil)	403.357		388.272	
	R\$ (Mil)	%	R\$ (Mil)	%
Taxa de Administração	2.562	0,64	353	0,09
Taxa de Custódia	-	-	18	-
Despesas de Controladoria	-	-	12	-
Constituição de Fundos	-	-	16.908	4,35
Tributos Federais	939	0,23	171	0,04
Despesas Auditoria	19	-	-	-
Despesas Administrativas	27	0,01	-	-
Despesas Serviços de Terceiros	889	0,22	-	-
Outras Receitas e Despesas	13	-	-	-
Total	4.449	1,10	17.462	4,48

(Valores expressos em milhares de reais)

Obrigações contraídas no período (R\$):

O total de obrigações contraídos pelo fundo em 31 de dezembro de 2013 foi de R\$ 174.566.

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Tx Administração	164.860
JJChaves Contadores SS	Contabilidade	6.000
Banco Itaú S/A	Escrituração	3.696

X. Agradecimentos

Agradecemos aos Senhores Cotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 31 de dezembro de 2013.

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Diretor Responsável: Paulo André Porto Bilyk

Contador responsável: João Delfino Serres Chaves (CRC:1RS015022/O-3 "S" SP)