

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII

("Fundo")

CNPJ/MF nº 15.576.907/0001-70

Código ISIN nº BRAGCXCTF003

Código de Negociação na BM&FBOVESPA AGCX11

Registro na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2012/028, em 21 de setembro de 2012

no montante de até

## R\$ 300.000.000,00

(Trezentos milhões de reais)

Caixa Econômica Federal, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04 ("Coordenador Líder") comunica, nesta data, o início da distribuição pública primária de cotas, nominativa-escriturais, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("Cotas"), perfazendo o valor total de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Volume Total da Oferta") e o volume mínimo de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (respectivamente, "Volume Mínimo da Oferta" e "Oferta").

### CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

#### I. CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

1. O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Agências CAIXA - FII", datado de 17 de maio de 2012, registrado na mesma data, sob o nº 1.148.110, perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo, posteriormente alterado pelo "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa - FII", datado de 15 de agosto de 2012, devidamente registrado em 16 de agosto de 2012, sob o nº 1.156.666, perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo e pelo "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa - FII", datado de 10 de setembro de 2012, devidamente registrado em 10 de setembro de 2012, sob o nº 1.158.781, perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo, que aprovou também seu Regulamento ("Regulamento"), assim como a Oferta.

#### II. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- Tipo do Fundo:** O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, com prazo de duração indeterminado, constituído em 17 de maio de 2012, sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de cotas e é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), pelo Regulamento, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
- Objetivos do Fundo:** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de Ativos Imobiliários para (i) locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica e (ii) alienação, conforme regras definidas no Regulamento, ou ainda, enquanto não alocados em Ativos Imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, constituído sob a forma de condomínio fechado, de prazo indeterminado.
- Quantidade de Cotas a serem Emitidas:** A Oferta será de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), divididos em até 300.000 (trezentas mil) Cotas do Fundo.
- Público-Alvo do Fundo:** 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.
- Forma de Condomínio:** Condomínio fechado, sem a possibilidade de resgate das Cotas.
- Prazo:** O Fundo tem prazo de duração indeterminado.
- Instituição Administradora do Fundo:** O Fundo é administrado pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Instituição Administradora").
- Consultor Imobiliário:** Jones Lang LaSalle S.A., com sede na Av. das Nações Unidas, nº 12.551, 23º andar - São Paulo, SP 04578-903, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.999.856/0001-12.
- Auditoria Independente:** O Fundo contratou a KPMG Auditores Independentes, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.233, 8º e 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 57.755-217/0005-52, para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras e das demais contas do Fundo.
- Assessoria Legal:** O escritório PMKA Advogados Associados foi responsável pela estruturação jurídica do Fundo, incluindo a elaboração e/ou revisão dos instrumentos legais da respectiva operação, além de outros temas.

#### III. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DA DISTRIBUIÇÃO

- Valor da Oferta:** Até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).
- Prazo de Subscrição/Aquisição:** A subscrição das Cotas deverá ser feita no prazo máximo de 6 (seis) meses, contados da data de publicação do Anúncio de Início ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
- Integralização:** As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, na Data da Liquidação Financeira, a qualquer momento, em uma única vez, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início, quando subscritas junto ao Coordenador Líder, que realizará débito incondicionado na conta corrente de titularidade do subscritor na Caixa Econômica Federal para fins de pagamento do preço de integralização. Para os investidores que realizarem subscrições junto ao Coordenador Contratado, as Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, na Data da Liquidação Financeira, mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade do Fundo em data a ser informada pelo Coordenador Contratado, a qualquer momento, em uma única vez, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início. Após integralizadas, as Cotas distribuídas pelo Coordenador Contratado serão mantidas sob custódia junto ao Escriturador de Cotas. Para negociá-las, o Cotista deverá transferi-las para a Central Depositária da BM&FBOVESPA ("CBLIC").
- Volume Mínimo da Oferta:** R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).
- Valor Mínimo a ser subscrito pelo investidor:** A quantidade de 20 (vinte) Cotas, equivalentes a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) na data de emissão. Caso o investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Distribuição o Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento. O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário.
- Lote Suplementar:** Nos termos do artigo 24 da Instrução da CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder, abaixo definido.

7. **Cotas Adicionais:** Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Volume Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 60.000 (sessenta mil) Cotas, conforme decisão exclusiva da Instituição Administradora do Fundo ("Cotas Adicionais"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

8. **Data do Início da Distribuição:** 24 de setembro de 2012.

9. **Público-Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a todo e qualquer investidor que vier a adquirir as Cotas do Fundo, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, vedada a colocação para clubes de investimento ("Investidores").

10. **Oferta:** A distribuição pública das Cotas objeto da Primeira Emissão. A Oferta poderá ser direcionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a até 100% (cem por cento) para investidores institucionais ou para investidores não institucionais, de modo a acomodar os Investidores interessados em participar da referida Oferta.

11. **Negociação das Cotas:** As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, observado o disposto no Regulamento.

12. **Coordenadores da Distribuição:** As Cotas do Fundo serão distribuídas pela Caixa Econômica Federal, acima qualificada e pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81.

13. **Regime de Colocação:** Melhores esforços.

14. **Procedimento de Subscrição:** Os Investidores interessados na aquisição de Cotas deverão formalizar a subscrição de mediante assinatura do Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização de Cotas e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo, que poderão ser firmados pelo Investidor (i) mediante sua assinatura em via física do documento junto ao Coordenador Líder ou Coordenador Contratado, ou, (ii) nos casos em que a subscrição das Cotas da Oferta ocorra junto ao Coordenador Líder, o Investidor terá a prerrogativa de formalizar este documento por meio de sua assinatura eletrônica na versão deste que estiver disponibilizada em site eletrônico específico do Coordenador Líder, na rede mundial de computadores. Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja subscrito e integralizado na Data da Liquidação Financeira, a Oferta será cancelada.

15. **Procedimentos da Distribuição:** Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas do Fundo conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente o exemplar do "Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Agências CAIXA - FII" ("Prospecto"), para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos próprios Coordenadores. Os Coordenadores organizarão a colocação das Cotas perante quaisquer investidores interessados, por ordem de chegada, exceto quanto a investidores institucionais, quais sejam instituições financeiras ou a elas equiparadas, entidades fechadas de previdência complementar, seguradoras e fundos de investimento, que será de forma discricionária, sendo que, no caso de colocação da totalidade das Cotas ofertadas, o último investidor na ordem de chegada da distribuição subscreverá as Cotas no limite do Volume Total da Oferta, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais. O Coordenador Líder realizará a distribuição da Oferta exclusivamente aos Investidores que sejam correntistas da Caixa Econômica Federal. A distribuição das Cotas do Fundo será realizada observando as seguintes formas e condições: (i) a partir do registro da Oferta, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto, serão iniciadas a realização de apresentações para potenciais investidores que poderão se estender durante a totalidade do Prazo de Distribuição; (ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400; (iii) conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM nº 400, no caso da Oferta contar com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação das Cotas em quaisquer Pessoas Vinculadas; (iv) observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a publicação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores; (v) iniciada a Oferta, os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante os Coordenadores, por ordem de chegada e discricionariamente com relação aos investidores institucionais, e mediante a assinatura do Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização de Cotas e do Termo de Adesão ao Regulamento; (vi) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão aos Coordenadores até às 16 horas do quinto dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de três dias úteis contados da data da respectiva revogação; e (vii) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e os Coordenadores comunicarão aos investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação

de comunicado ao mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

16. **Declaração de Inadequação:** O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

#### IV. CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

1. **Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas Ofertadas:** As Cotas de emissão do Fundo apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural; (ii) as Cotas do Fundo serão de uma única classe e darão aos seus titulares idênticos direitos políticos; (iii) cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (v) a Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 03 (três) dias úteis antes da data de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas. A Instituição Administradora emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

#### V. REGISTRO DO FUNDO E DA DISTRIBUIÇÃO NA CVM

A CONSTITUIÇÃO DO FUNDO FOI AUTORIZADA PELA CVM EM 28 DE AGOSTO DE 2012. O registro da presente distribuição foi concedido pela CVM em 21 de setembro de 2012, sob o nº CVM/SRE/RFI/2012/028.

#### VI. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ESCRITURADORA E DEPOSITÁRIA DAS COTAS

**BANCO DO BRASIL S.A.**  
Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, s/nº, Asa Sul  
CEP: 70073-901 - Brasília - Distrito Federal  
At.: Diretoria de Mercado de Capitais/Gefid/Nidep  
Tel.: 21 3808-3515, Fax.: 21 3808-6088  
E-mail: aescriturais@bb.com.br  
Website: www.bb.com.br

#### VII. OUTRAS INFORMAÇÕES

Para informações adicionais e esclarecimentos sobre a presente Oferta e o Fundo, bem como para obtenção do exemplar do Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede da Instituição Administradora ou à sede dos Coordenadores, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos investidores na CVM e na BM&FBOVESPA para consulta e reprodução apenas.

• **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
SBS Quadra 04, Lotes 3/4, CEP: 70092-900, Brasília - DF  
At.: VIGAN - Vice-Presidência de Atendimento e Distribuição  
Tel.: 11 3555-9591 / 61 3206-9037  
Website: www.caixa.gov.br > Opção "Downloads" > item "Aplicação Financeira"

• **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Avenida Chedid Jafet, nº 222 - Bloco B, 3º andar, CEP: 04.551-065, São Paulo - SP  
Tel.: 11 3509-6600, Fax.: 11 3509-6699  
At.: Srs. José Alberto Diniz/Augusto Afonso Martins/Dante Aguiar Ribeiro  
E-mail: fundosimobiliarios@riobravo.com.br  
Website: http://www2.riobravo.com.br/imobiliarios/agenciascaixa.asp?id\_projeto=15097  
Ouvidoria: 0800 722 9910 ou ouvidoria@riobravo.com.br

• **Comissão de Valores Mobiliários - CVM**  
Rua 7 de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP: 20159-900, Rio de Janeiro - RJ  
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza  
CEP: 01333-010, São Paulo - SP - Brasil  
Website: www.cvm.gov.br

• **BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS**  
Rua XV de Novembro, nº 275, CEP: 01013-001, São Paulo - SP  
Website: www.bmfbovespa.com.br

Os termos grafados em letras maiúsculas que não tiverem sido de outra forma definidos neste Anúncio de Início, terão os significados que lhes foram atribuídos no Prospecto.

As aplicações do Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

As informações deste Anúncio estão de acordo com o Regulamento do Fundo, mas não o substitui, sendo recomendável aos investidores a leitura cuidadosa do Regulamento antes de aplicarem os recursos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo de investimento ao aplicar seus recursos.

"O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

Coordenador Líder



Coordenador Contratado e Instituição Administradora



Consultor Imobiliário



Assessor Legal

