

Relatório de Administração
Exercício encerrado em 30 de junho de 2016
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

Finalizado o primeiro semestre de 2016, pudemos observar uma série de acontecimentos que marcaram os rumos do país nas mais variadas frentes, sendo que boa parte destes fatos ainda se alongará pelo restante do ano, até porque o mercado como um todo não costuma aguardar a consumação dos fatos para se movimentar. Os principais temas discutidos durante o semestre seguem focados nas áreas política e econômica, bem como suas influências diretas na definição dos rumos do país, e como atuar de forma assertiva visando o objetivo maior de recolocar o país na rota do crescimento, com controle da inflação e retomada dos investimentos.

O clima deixado pela crise econômica e política que se agravou no último ano, levantou diversos debates sobre seus efeitos na população de forma geral, com quedas de renda, redução do nível de emprego, etc. Os ânimos pareceram acalmar (mesmo que não imediatamente) quando do afastamento da presidente para ser julgada por medidas irregulares tomadas durante seu governo. Assim, mesmo que indefinida a situação da presidente afastada, um novo governo começou a se formar, sendo sua principal missão reestruturar a sua base e balancear as demandas, não só internas do governo, como dos mais diferentes setores do cenário econômico, isso tudo imerso ainda em um período agitado onde novos casos de corrupção são descobertos a cada momento. O país permanece em recessão, no entanto, as previsões começam a melhorar ao avistar um futuro menos turbulento, onde as medidas de correção necessárias poderão ser implementadas de alguma forma. No primeiro trimestre deste ano, o Produto Interno Bruto (PIB) teve queda de 0,3%, e especialistas, responsáveis pelas estimativas do Boletim Focus emitido pelo Banco Central, estimam uma queda próxima a 3,2% para este ano, um pouco melhor que o resultado de 2015, quando o PIB fechou o ano com retração de 3,8%, o pior resultado em 25 anos. Para 2017, já existe uma projeção de crescimento próxima a 1,0%, demonstrando uma inversão nas tendências de queda do índice de produção nacional.

Com relação à inflação, depois de sofrer uma forte aceleração em 2015, tem-se observado uma tendência de redução dos valores acumulados. O IPCA (índice de medição oficial da inflação do país), que iniciou o ano acima dos 10,0% (considerando-se o intervalo de 12 meses), fechou o semestre em 8,8%, com previsão de fechamento do ano próximo a 6,5%, que seria o teto superior da meta do governo. A principal razão desta queda é o ajuste que os preços administrados sofreram no ano passado, e que elevaram a base de comparação, não cabendo agora aumentos nas proporções observadas anteriormente. Nesta linha, o Banco Central manteve sua estratégia de juros altos durante o primeiro semestre de 2016. Assim, a taxa encerrou o semestre em 14,25% ao ano, maior patamar em quase 10 anos. Com a convergência da inflação para a meta e diante da fraca atividade econômica, no entanto, especialistas apostam na queda da taxa básica de juros até o final do ano, mesmo que muitos acreditem que, para isso, exista a necessidade de aprovação dos ajustes na economia, passando inclusive pelo congresso, e que permitam ganhos de confiança e reduções das expectativas de inflação.

No setor imobiliário, as restrições à concessão de crédito continuam a impactar o nível de atividade da indústria, que vem desacelerando nos últimos anos. De acordo com a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, ABECIP, o volume de empréstimos para aquisição e construção de imóveis, com recursos das cadernetas de poupança, somou, no semestre, R\$ 22,6 bilhões, o que corresponde a uma queda de 49,5% na comparação com o mesmo período de 2015. De maneira geral, com a situação econômica atual, o número de lançamentos e vendas caiu significativamente, impactando assim os valores dos imóveis para venda, como também os preços para locação.

No caso específico do mercado de Fundos Imobiliários é necessário ressaltar os diferentes momentos pelo qual a indústria passou desde o final do ano passado, quando as cotas dos Fundos foram fortemente influenciadas por um evento extraordinário relacionado à possível revogação do incentivo tributário concedido aos Fundos Imobiliários em relação à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos para pessoas físicas. Passada esta turbulência, principalmente pelo fato de a Medida Provisória não ter avançado da forma como se propunha, iniciou-se um movimento forte de retomada dos valores, sendo que, até março, o IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, semelhante ao Ibovespa para a Bolsa de Valores) acumulava uma alta no ano de 5,4%, acima inclusive do CDI do período (3,3%). No entanto, ao se observar a janela desde a queda do final do ano, notar-se-á que, boa parte do desempenho dos fundos até então apenas refletia a perda que sofreram anteriormente, efeito este que não estaria explícito ao analisar apenas a valorização acumulada do IFIX no ano. A partir daí, com o fechamento da curva de juros futura e melhora das percepções de risco do produto frente às outras modalidades, as cotas se valorizaram ainda mais sendo que o índice atingiu ao final de junho o valor acumulado de 16,3%, considerando-se inclusive os rendimentos pagos durante o semestre.

Por fim, e diante deste novo cenário do mercado, continuamos a acreditar que o investidor de Fundos Imobiliários deve entender o produto como um investimento de longo prazo e que envolve riscos, além de estar suscetível a oscilações ao longo do tempo. Tão importante quanto atentar-se à expectativa da taxa de juros no longo prazo, é fundamental ao investidor que analise a carteira de cada Fundo, riscos atrelados e desempenho operacional destes, sendo que com isso, provavelmente encontrará boas oportunidades de investimento no mercado, e obtendo um retorno satisfatório para seus investimentos no produto.

III. Negócios Realizados em 2016

Durante o 1º semestre de 2016 não foram adquiridos novos imóveis para construção e/ou adequação de futuras agências bancárias, em função da suspensão de novas contratações informada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, conforme fato relevante divulgado pelo Fundo em 03 de março de 2015.

No entanto, os imóveis já adquiridos e contratados anteriormente a este fato, continuaram com suas obras, sendo que foi entregue neste semestre apenas a agência Jundiapéba.

O montante total de investimentos realizados em obras e projetos neste período corresponde a R\$ 5,7 milhões. No computo total, já foram investidos R\$ 83,1 milhões em novas agências, já descontados do total de R\$ 87,8 milhões de capital comprometido para esta modalidade.

IV. Programa de Investimento

Os recursos ainda não alocados na aquisição e desenvolvimento das novas agências seguem alocados em ativos de renda fixa, preponderantemente Letras de Crédito

Imobiliário da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e fundos de investimento, com rendimentos atrelados ao CDI.

A administradora do Fundo continua em tratativas junto à CAIXA a fim de estudar alternativas para alocação dos recursos disponíveis em caixa do Fundo que correspondem a quantia de R\$ 145 milhões, já descontado o capital comprometido com as obras e projetos em andamento.

V. Emissão de Cotas

O patrimônio líquido do FII é composto por 405.000 cotas, totalmente integralizadas.

Não houve emissão de cotas no período.

VI. Laudo de Avaliação

Os empreendimentos que compõem a carteira do Fundo somam o valor de R\$ 226 milhões em laudos de avaliações realizados em 2015.

A avaliação patrimonial de 2016 está prevista para o 2º semestre.

VII. Resultados

Conforme a política de distribuição de rendimentos do regulamento do fundo, o mesmo deverá efetuar a distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

No 1º semestre de 2016 foram distribuídos de resultados aos cotistas o valor de R\$ 20.412.000 (vinte milhões, quatrocentos e doze mil reais).

VIII. Valor patrimonial da cota e rentabilidade

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 cotas	Valor patrimonial da cota (R\$)	Variação patrimonial da cota (%)	Rentabilidade de (%)
31.12.14	446.530.693	405.000	1.102,54	2,7896	6,678%
30.06.15	446.788.283	405.000	1.103,18	0,0327	4,183%
31.12.15	432.429.799	405.000	1.067,73	(3,2137)	1,186%
30.06.16	434.235.929	405.000	1.072,19	0,3939	5,126%

IX. Relação de encargos do fundo*

EXERCÍCIO	2015		2014	
PL Médio	444.429		437.570	
	R\$ (Mil)	%	R\$ (Mil)	%
Taxa de Administração	1.933	0,43	2.344	0,54
Despesas Administrativas	37	0,01	46	0,01
Despesas Serviços de Terceiros	1.226	0,28	942	0,22
Despesas Tributárias	203	0,05	868	0,20
Total	3.399	0,77	4.200	0,97

*Relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios auditados.

X. Obrigações contraídas no período

Parte	Descrição	Valor (R\$)
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Taxa Administração	112.825
JJ Chaves Contadores SS	Contabilidade	7.410
Banco Itaú S/A	Escrituração	6.777
CETIP	Serviços	1.695

O total de obrigações contraídas pelo fundo em 30 de junho de 2016 foi de R\$ 128.707.

XI. Agradecimentos

Agradecemos aos Senhores Cotistas, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 30 de junho de 2016.

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Diretor Responsável: Paulo André Porto Bilyk
Contador responsável: João Delfino Serres Chaves (CRC:1RS015022/O-3 "S" SP)



R I O B R A V O

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA

CNPJ 15.576.907/0001-70

Administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstração semestral do resultado Contábil/Financeiro, em 30 de Junho de 2016

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO FINANCEIRO CALCULADO COM BASE NO ANEXO II DO MEMO/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015	RESULTADO CONTÁBIL 1º SEMESTRE 2016	RESULTADO FINANCEIRO 1º SEMESTRE 2016
Ativos Imobiliários	R\$	R\$
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	13.902.098,31	11.291.139,66
Resultado líquido de imóveis para renda	13.902.098,31	11.291.139,66
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	8.882.299,00	8.882.299,00
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	8.882.299,00	8.882.299,00
Resultado líquido dos ativos imobiliários	22.784.397,31	20.173.438,66
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	932.133,18	932.133,18
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	932.133,18	932.133,18
Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos		
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(760.630,39)	(759.148,58)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(317.533,27)	(316.823,77)
(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	(63.264,24)	(63.264,24)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses DO FII(JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL)	(88.306,26)	(88.306,26)
(-) Auditoria independente	(20.371,43)	(20.371,43)
(-) Escrituração de cotas	(30.330,01)	(30.330,01)
(-) Taxa de fiscalização da CVM	(27.598,84)	(27.598,84)
(-) Registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários - BOVESPA	(8.385,00)	(8.385,00)
(-) Taxa CETIP	(11.320,84)	(9.625,84)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(154.939,66)	(154.939,66)
(-) Correspondência e outros expedientes de interesse do fundo	(4.925,09)	(4.925,09)
(-) Despesas administrativas	(11.817,92)	(11.817,92)
(+/-) Outras receitas/despesas	0,20	0,20
Total de outras receitas/despesas	(1.499.422,75)	(1.495.536,44)
Resultado contábil/financeiro líquido	22.217.107,74	19.610.035,40
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Resgate de aplicação em letras de crédito imobiliário		12.916.094,00
Aquisições de propriedades para investimentos		(6.051.807,99)
Caixa líquido das atividades de investimentos		6.864.286,01
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Obrigações fiscais e previdenciárias		(820,22)
Outros valores a receber		(11.140,93)
Adiantamentos de aluguéis		35.266,19
Pagamento de distribuição de resultados		(20.411.077,92)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(20.387.772,88)
AUMENTO/REDUÇÃO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA		6.086.548,53
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - INÍCIO DO PERÍODO		3.394.796,39
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - FINAL DO PERÍODO		9.481.344,92

JJCHAVES CONTADORES SOCIEDADE SIMPLES

JOÃO DELFINO SERRES CHAVES

CONTADOR - CRC 1RS015022/O-3 S SP