

MARÇO 2017 COMENTÁRIOS DO GESTOR



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
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

Em março foi anunciado, à título de distribuição de rendimentos, R\$ 8,80 por cota. Esse valor é 4,8% acima da distribuição realizada no mesmo mês do ano anterior. A próxima reunião do COPOM, que ocorrerá nos dias 11 e 12/04, deverá decidir pela redução da taxa de juros. Conforme apresentado anteriormente pela Administradora, cada corte de 25 bps, impacta em uma redução da distribuição de rendimentos do Fundo em aproximadamente R\$0,07/cota. Os recursos financeiros do Fundo aplicados em LCI, tiveram neste mês uma remuneração média de 89,39% do CDI (já líquido de Imposto de Renda).

A Rio Bravo está analisando alternativas para investimento dos recursos disponíveis, entre elas, a aquisição de ativos de terceiros localizados atualmente para CAIXA. Trataremos melhor sobre essa e outras opções na assembleia do Fundo, que será realizada dia 27 de abril de 2017, no endereço da sede da administradora.

No que tange as agências Built-To-Suit, as agências Pátio do Colégio e Pedro Vicente foram objeto de novas vistorias de recebimento realizadas pela CAIXA, que irá emitir um novo relatório de vistoria, apontando pendências ou aceitando o recebimento do imóvel. Caso ocorra o aceite, terá início o prazo locatício de 10 anos.

A agência Rio do A teve a ligação de energia realizada pela Light neste mês. Esclarecemos que a demora da concessionária para a ligação de energia ocorreu pela necessidade de aprimoramento da rede elétrica da região, uma vez que o projeto da agência exigia ligação em média tensão e a infraestrutura local estava preparada para fornecimento em baixa tensão. Com a energia estabelecida, foi dado sequência ao processo de vistoria do corpo de bombeiros e obtenção do habite-se para posterior entrega da agência a CAIXA.

Quanto à agência Estrada do Campo Limpo, devido ao embargo ocorrido, a construção só pode ser reiniciada após aprovação da prefeitura.

Conforme sugestão de alguns cotistas, foi incluída a área de terreno das agências nesse relatório para melhor análise dos investidores.

DADOS DO FUNDO	março-17	dezembro-16	março-17
Valor da Cota	R\$ 1.310,20	R\$ 1.230,00	R\$ 1.310,20
Valor de Mercado	530.631.000	498.150.000	530.631.000

LIQUIDEZ	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 7.139.540	R\$ 23.357.381	R\$ 92.491.694
Giro (% de cotas negociadas)	1,37%	4,49%	24,76%
Presença em Pregões	100%	100,0%	100,0%

RECEITAS	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 4.032.791	R\$ 11.665.901	R\$ 46.635.400
Receita Imobiliária - Imóveis BTL	R\$ 1.925.219	R\$ 5.775.656	R\$ 21.922.780
Receita Imobiliária - Imóveis BTS	R\$ 689.418	R\$ 1.826.639	R\$ 6.329.806
Receita Financeira	R\$ 1.418.154	R\$ 4.063.606	R\$ 18.382.814

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tipo Imóvel	Capital Comprometido *	Desembolsado	A Desembolsar	Capital disponível para investimento
Imóveis Buy To Lease - BTL	R\$ 157.076.279	R\$ 152.695.021	R\$ 4.381.258	R\$ 0
Imóveis Built To Suit - BTS	R\$ 87.772.349	R\$ 87.049.064	R\$ 723.285	R\$ 143.339.610
TOTAL	R\$ 244.848.628	R\$ 239.744.085	R\$ 5.104.543	R\$ 143.339.610

* 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
Estrada Rio do A	Em Fase de Entrega	571,4	571,4	100%	mai-17	
Pedro Vicente	Em Fase de Entrega	814,2	502,0	100%	mai-17	
Campo Limpo	Permissões Legais	604,0	604,0	15%	Em Revisão	R\$ 0,544
Pátio do Colégio	Em Fase de Entrega	676,0	676,0	100%	mai-17	

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

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de março, o fundo anunciou distribuição de rendimentos no valor de R\$ 3.564.000, o equivalente a R\$ 8,80 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 16,2%, com base na cota em 31/03/2017.

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Total
2014	7,03	7,03	7,03	7,03	7,03	7,03	7,03	7,10	7,10	7,10	7,10	7,30	84,91
2015	7,30	7,40	7,60	7,60	7,80	7,80	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,40	93,90
2016	8,40	8,40	8,40	8,40	8,40	8,40	8,80	8,80	8,80	8,80	8,73	8,66	102,99
2017	8,83	8,83	8,80										26,46
Δ ¹	5,1%	5,1%	4,8%										

¹ Variação comparativa entre meses de 2016 e 2017

RENTABILIDADE

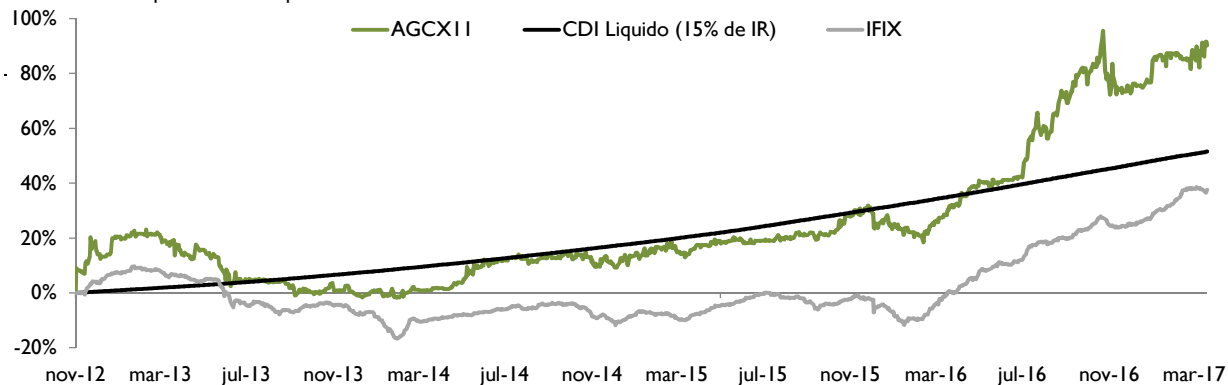
	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde o Início (nov/2012)
Rentabilidade Total¹					
FII Agências Caixa - AGCX11	2,75%	8,76%	45,93%	65,75%	90,15%
IFIX	0,20%	9,02%	36,82%	50,84%	37,57%

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

Rentabilidade das Distribuições de Rendimentos²

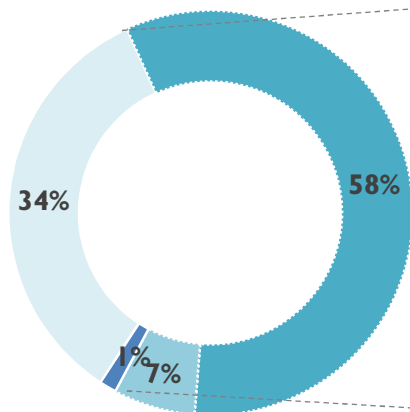
FII Agências Caixa - AGCX11	1,38%	2,86%	11,48%	21,85%	39,13%
CDI Líquido (15% de IR)	0,89%	2,58%	11,70%	24,96%	51,52%

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.



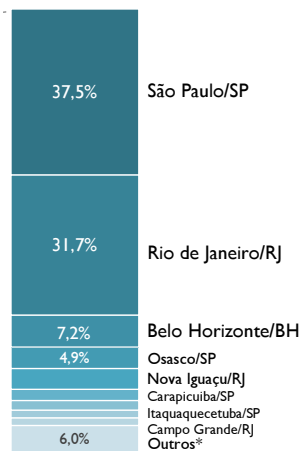
PORTFÓLIO DO FUNDO

Alocação dos Ativos (em R\$)



- LCI
- IMÓVEIS PARA RENDA ACABADOS
- IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO/REFORMA
- OUTROS

Alocação dos Imóveis por cidade (em R\$)



* Rio Claro/SP, Mogi das Cruzes/SP, Embu/SP, Uberlândia/MG e Suzano/SP

ATIVO: R\$442.602.007,98
PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 438.482.654,74

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	Área do Terreno	Início Contrato	Término Contrato	Mês de Reajuste
Ag Inconfidência	R. Curitiba, 888 - Belo Horizonte/MG	2.373,17 m ²	475,00 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Venda Nova	R. Padre Pedro Pinto, 1.580 - Belo Horizonte/MG	2.585,45 m ²	2.500,00 m ²	nov-12	out-22	Novembro
TOTAL MG		4.958,62 m²	2.975,00 m²			

Nome	Endereço	Área Construída	Área do Terreno	Início Contrato	Término Contrato	Mês de Reajuste
Ag 14 Bis	Av. Marechal Câmara, 160 - Rio de Janeiro/RJ	1.900,31 m ²	2.930,00 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Av Chile	Av. República do Chile, 230 - Rio de Janeiro/RJ	1.139,67 m ²	1.200,00 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Bandeira	R. Mariz e Barros, 79 (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.339,00 m ²	935,40 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Ipanema	R. Visconde de Pirajá, 127 - Rio de Janeiro/RJ	510,00 m ²	1.000,00 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Leme	R. Antônio Vieira, 24 - Loja A - Rio de Janeiro/RJ	696,80 m ²	300,00 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Meier	R. Dias da Cruz, 28-A (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.483,53 m ²	514,54 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, 2370 - Nova Iguaçu/RJ	3.256,00 m ²	1.092,00 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Rec Bandeirantes	Av. das Américas, 15545 - Rio de Janeiro/RJ	919,00 m ²	987,90 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag São Gonçalo	R. Dr. Nilo Peçanha, 125 - São Gonçalo/RJ	1.388,00 m ²	1.810,00 m ²	nov-12	out-22	Novembro
TOTAL RJ		12.632,31 m²	10.769,84 m²			

Nome	Endereço	Área Construída	Área do Terreno	Início Contrato	Término Contrato	Mês de Reajuste
Ag Via Anchieta	Via Anchieta, 1558 - São Paulo/SP	1.785,00 m ²	880,00 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Barra Funda	Av. Rio Branco, 1675 (Loja) - São Paulo/SP	1.293,02 m ²	2.064,00 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Benedito Coutinho	R. Antônio Benedito Coutinho, 149 - Osasco/SP	1.206,10 m ²	900,00 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Carapicuíba	Av. Rui Barbosa, 281 (Calçadão) - Carapicuíba/SP	1.949,20 m ²	592,00 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Santa Cecília	R. das Palmeiras, 233 (Loja) - São Paulo/SP	1.205,86 m ²	153,57 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Capão Redondo	Estrada de Itapeceira, 3429 - São Paulo/SP	1.448,48 m ²	1.550,00 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Guaianases	R. Salvador Gianetti, 436 - São Paulo/SP	2.475,10 m ²	1.846,00 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Guarapiranga	Av. de Pinedo, 228 - São Paulo/SP	1.312,18 m ²	1.332,50 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Imirim	Av. Imirim, 1271 - São Paulo/SP	1.384,34 m ²	865,78 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Itaquaquecetuba	R. Sebastião Ferreira dos Santos, 93 - Itaquaquecetuba/SP	2.342,10 m ²	1.200,00 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Jardim da Saúde	Av. do Cursino, 1348 - São Paulo/SP	1.833,14 m ²	1.109,08 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Planalto Paulista	Av. Indianópolis, 2125 - São Paulo/SP	1.299,00 m ²	738,50 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Pirituba	R. Guerino Giovani Leardini, 63/67 - São Paulo/SP	1.368,00 m ²	768,00 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Quitauna	Av. dos Autonomistas, 5386 - Osasco/SP	2.250,00 m ²	1.094,00 m ²	nov-12	out-22	Novembro
Ag Senador Queiroz	Av. Senador Queiroz, 85 a 111 - São Paulo/SP	1.446,96 m ²	1.221,00 m ²	nov-12	out-22	Novembro
TOTAL SP		24.598,48 m²	16.314,43 m²			

Agências Built To Suit

Nome	Endereço	Aquisição	Área Construída	Área do Terreno	Início Contrato	Término Contrato	Mês de Reajuste
Ag Hebraica	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1644 - São Paulo/SP	21/06/2013	323,31 m ²	42,09 m ²	jan-14	jan-24	Dezembro
Ag Vila Mascote	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo/SP	30/08/2013	753,36 m ²	500,00 m ²	jun-15	mai-25	Fevereiro
Ag Pq. Maria Helena	R. Cel. Souza Franco, 115 - Suzano/SP	04/10/2013	581,00 m ²	560,00 m ²	dez-14	dez-24	Fevereiro
Ag Jundiapéba	Al. Sto. Ângelo, 118 - Mogi das Cruzes/SP	11/10/2013	596,73 m ²	760,87 m ²	fev-16	fev-26	Fevereiro
Ag Estrada Rio do A	Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande/RJ	14/01/2014	571,41 m ²	997,00 m ²	<i>Em Fase de Entrega</i>		
Ag R. dos Italianos	R. dos Italianos, 609 621 623 - São Paulo/SP	25/04/2014	520,50 m ²	495,55 m ²	out-15	out-25	Maio
Ag Av. Pres. Wilson	Av. Rio Branco, 311-B - Rio de Janeiro/RJ	30/04/2014	735,00 m ²	310,00 m ²	dez-14	dez-24	Maio
Ag Industrial	Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389 - Uberlândia/MG	16/06/2014	552,00 m ²	600,00 m ²	fev-17	jan-27	Maio
Ag Rio Claro	Av. I, 500 - Rio Claro/SP	16/07/2014	542,70 m ²	680,96 m ²	dez-16	dez-26	Dezembro
Ag Osasco	Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371 - Osasco/SP	18/07/2014	804,00 m ²	544,00 m ²	jul-15	jul-25	Maio
Ag Pedro Vicente	R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo/SP	01/08/2014	814,20 m ²	505,00 m ²	<i>Em Fase de Entrega</i>		
Ag Cipó Guaçu	R. Sesefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu/SP	23/09/2014	548,68 m ²	667,00 m ²	ago-15	ago-25	Julho
Ag Campo Limpo	Est. do Campo Limpo, 5520 - São Paulo/SP	30/09/2014	550,00 m ²	434,00 m ²	<i>Aguardando aprovação prefeitura</i>		
Ag Paes Leme	R. Paes Leme, 250 258 - São Paulo/SP	28/11/2014	909,60 m ²	720,00 m ²	set-15	set-25	Outubro
Ag Pátio do Colégio	Lg. Pátio do Colégio, 1 - São Paulo/SP	02/12/2014	749,00 m ²	249,65 m ²	<i>Em Fase de Entrega</i>		
TOTAL BTS			9.551,49 m²	8.066,12 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 expresse 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.