

**NOVEMBRO 2017**



### Contatos

#### Comercial Pessoas Físicas

Tel. (11) 3509-6620

fi@riobravo.com.br

#### Ouidoria

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/ou eventual edificação e/ou adaptação de Agências Bancárias para locação exclusivamente à Caixa Econômica Federal

### COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em novembro, foi anunciado, à título de distribuição de rendimentos, R\$ 7,44 por cota. Esse valor é 14,8% abaixo da distribuição realizada no mesmo mês do ano anterior. O valor da distribuição sofreu redução referente ao último corte da Selic, decidido em 25 de outubro, e também para ajustar a distribuição semestral do fundo. Os recursos financeiros do Fundo aplicados em LCI, tiveram neste mês uma remuneração média de 89,59% do CDI (já líquido de Imposto de Renda).

Este mês foi concluída a reavaliação à valor de mercado dos imóveis do portfólio do fundo, que sofreu uma leve queda de 2,27%, levando a um impacto contábil de R\$ 5,9 milhões. A empresa avaliadora deste ano foi a Colliers International.

As obras da agência de Pedro Vicente, Rio do A e Pátio do Colégio foram integralmente concluídas, sendo que em Rio do A já foi realizado o aceite provisório pela Caixa e em Pedro Vicente a obra já foi vistoriada e estamos aguardando a formalização do aceite pela Caixa. A agência de Pátio do Colégio está em fase de vistorias e ajustes finais. O aluguel da Agência de Rio do A já passa a ser devido desde o mês de dezembro e o pagamento deverá ocorrer em janeiro de 2018. Estimamos um incremento de R\$ 0,14 por cota após o recebimento mensal desse aluguel.

Quanto aos recursos disponíveis na caixa do Fundo, a Administradora disponibilizou, no dia 12 de dezembro de 2017, fato relevante comunicando a celebração de proposta de aquisição de 6 agências localizadas para a Caixa a um cap rate acima de 9,0% a.a. e contratos atípicos. A Proposta concede ao Fundo um prazo de exclusividade mínimo de 45 (quarenta e cinco) dias para aquisição dos Imóveis, período durante o qual serão elaborados os Laudos de Avaliação e a Due Diligence dos imóveis.

A Administradora divulgará novo fato relevante tão logo os documentos de aquisição dos imóveis sejam assinados, ou ainda, caso não sejam cumpridas as Condições Precedentes previstas na Proposta.

Ainda, seguimos com o entendimento de que a possibilidade de um fundo multi-locatário, com maior diversificação de risco, porém mantendo a essência de ativos de varejo, que poderá trazer maior segurança financeira aos cotistas e diluirá a concentração do Fundo em agências bancárias, segmento que passa por importantes mudanças tecnológicas.

O objetivo da Administradora, além de diminuir a concentração do Fundo em um único tipo de ativo e um único locatário, é sempre manter ou aumentar a rentabilidade média de mercado do Fundo.

Por fim, ressaltamos mais uma vez que, qualquer operação que não prevista no Regulamento do Fundo deverá ser apreciada e aprovada em regime de quórum qualificado pelos cotistas do Fundo. Portanto, qualquer proposta nesse sentido ensejará convocação de assembleia e discussão prévia com os cotistas do Fundo.

<b>DADOS DO FUNDO</b>	<b>novembro-17</b>	<b>dezembro-16</b>	<b>novembro-16</b>
Valor da Cota	R\$ 1.241,01	R\$ 1.230,00	R\$ 1.237,99
Valor de Mercado	502.609.050	498.150.000	501.385.950
<b>LIQUIDEZ</b>	<b>Mês</b>	<b>Ano</b>	<b>12 meses</b>
Volume Negociado	R\$ 4.835.234	R\$ 86.561.211	R\$ 94.090.097
Giro (% de cotas negociadas)	0,96%	16,58%	18,10%
Presença em Pregões	100%	100,000%	100,000%
<b>RECEITAS</b>	<b>Mês</b>	<b>Ano</b>	<b>12 meses</b>
Receita Bruta Total	R\$ 3.277.157	R\$ 39.884.704	R\$ 43.849.552
Receita Imobiliária - Imóveis BTL	R\$ 1.924.308	R\$ 21.176.496	R\$ 23.101.714
Receita Imobiliária - Imóveis BTS	R\$ 590.414	R\$ 6.554.210	R\$ 7.068.372
Receita Financeira	R\$ 762.436	R\$ 12.153.998	R\$ 13.679.466

### DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

<b>Tipo Imóvel</b>	<b>Capital Comprometido *</b>	<b>Desembolsado</b>	<b>A Desembolsar</b>	<b>Capital disponível para investimento</b>
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\$ 90.822.618	R\$ 88.224.882	R\$ 2.597.736	R\$ 140.289.340
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 247.898.897</b>	<b>R\$ 240.919.903</b>	<b>R\$ 6.978.994</b>	<b>R\$ 140.289.340</b>

\* 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

<b>Imóvel</b>	<b>Status</b>	<b>Área Construída Total (m²)</b>	<b>Área Privativa (m²)</b>	<b>Progresso das Obras</b>	<b>Previsão Entrega</b>	<b>Receita de Locação * / Cota</b>
Estrada Rio do A	Em Fase de Entrega	571,4	571,4	100%	dez-17	
Pedro Vicente	Em Fase de Entrega	814,2	502,0	100%	dez-17	
Campo Limpo	Permissões Legais	604,0	604,0	15%	Em Revisão	<b>R\$ 0,544</b>
Pátio do Colégio	Em Fase de Entrega	676,0	676,0	100%	dez-17	

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

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de novembro, o fundo anunciou distribuição de rendimentos no valor de R\$ 3.013.200, o equivalente a R\$ 7,44 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 7,4%, com base na cota em 30/11/2017.

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	8,54	8,54	8,54	8,26	7,98	7,70	7,70	7,44		91,16
Δ <sup>1</sup>	5,1%	5,1%	4,8%	1,7%	1,7%	1,7%	-6,1%	-9,3%	-12,5%	-12,5%	-14,8%		

<sup>1</sup> Variação comparativa entre meses de 2016 e 2017

## RENTABILIDADE

	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde o Início (nov/2012)
<b>Rentabilidade Total<sup>1</sup></b>					
FII Agências Caixa - AGCX11	-1,45%	8,42%	8,48%	46,24%	89,55%
IFIX	-0,59%	18,69%	20,46%	52,35%	49,77%

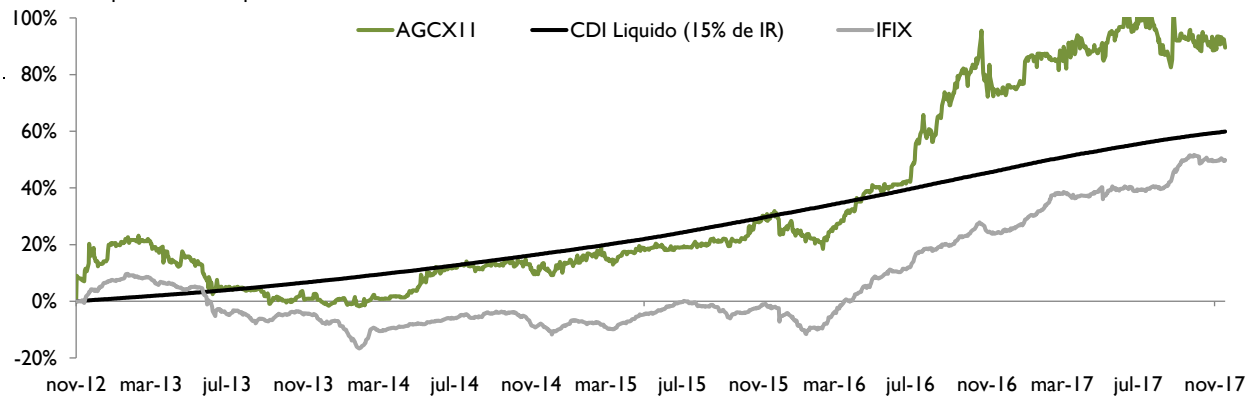
<sup>1</sup> Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

## Rentabilidade das Distribuições de Rendimentos<sup>2</sup>

FII Agências Caixa - AGCX11	0,61%	8,23%	8,88%	20,96%	45,74%
-----------------------------	-------	-------	-------	--------	--------

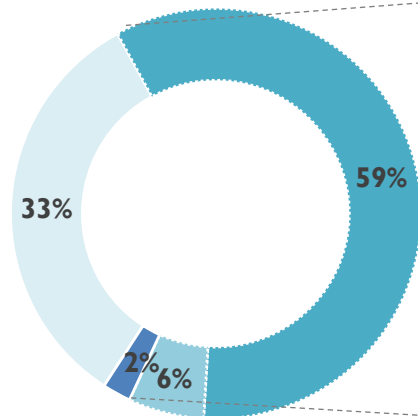
CDI Líquido (15% de IR)	0,48%	7,94%	8,98%	22,18%	59,91%
-------------------------	-------	-------	-------	--------	--------

<sup>2</sup> 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.



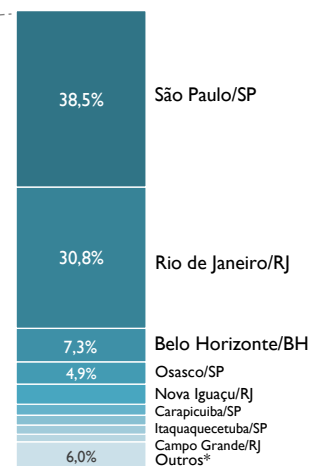
## PORTFÓLIO DO FUNDO

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\$ 435.632.276,33**  
**PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 432.375.155,77**

## PATRIMÔNIO DO FUNDO

O Fundo tem por objetivo investir em agências bancárias localizadas 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	Início Contrato	Término Contrato	Mês de Reajuste
Ag Inconfidencia	R. Curitiba, 888 - Belo Horizonte/MG	2.373,17 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Venda Nova	R. Padre Pedro Pinto, 1.580 - Belo Horizonte/MG	2.585,45 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro

**TOTAL MG: 4.958,62 m<sup>2</sup>**

Nome	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato	Mês de Reajuste
Ag 14 Bis	Av. Marechal Câmara, 160 - Rio de Janeiro/RJ	1.900,31 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Av Chile	Av. República do Chile, 230 - Rio de Janeiro/RJ	1.139,67 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Bandeira	R. Mariz e Barros, 79 (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.339,00 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Ipanema	R. Visconde de Pirajá, 127 - Rio de Janeiro/RJ	510,00 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Leme	R. Antônio Vieira, 24 - Loja A - Rio de Janeiro/RJ	696,80 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Meier	R. Dias da Cruz, 28-A (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.483,53 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, 2370 - Nova Iguaçu/RJ	3.256,00 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Rec Bandeirantes	Av. das Américas, 15545 - Rio de Janeiro/RJ	919,00 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag São Gonçalo	R. Dr. Nilo Peçanha, 125 - São Gonçalo/RJ	1.388,00 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro

**TOTAL RJ: 12.632,31 m<sup>2</sup>**

Nome	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato	Mês de Reajuste
Ag Via Anchieta	Via Anchieta, 1558 - São Paulo/SP	1.785,00 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Barra Funda	Av. Rio Branco, 1675 (Loja) - São Paulo/SP	1.293,02 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Benedito Coutinho	R. Antônio Benedito Coutinho, 149 - Osasco/SP	1.206,10 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Carapicuíba	Av. Rui Barbosa, 281 (Calçadão) - Carapicuíba/SP	1.949,20 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Santa Cecília	R. das Palmeiras, 233 (Loja) - São Paulo/SP	1.205,86 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Capão Redondo	Estrada de Itapeperica, 3429 - São Paulo/SP	1.448,48 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Guaianases	R. Salvador Gianetti, 436 - São Paulo/SP	2.475,10 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Guarapiranga	Av. de Pinedo, 228 - São Paulo/SP	1.312,18 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Imirim	Av. Imirim, 1271 - São Paulo/SP	1.384,34 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Itaquaquecetuba	R. Sebastião Ferreira dos Santos, 93 - Itaquaquecetuba/SP	2.342,10 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Jardim da Saúde	Av. do Cursino, 1348 - São Paulo/SP	1.833,14 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Planalto Paulista	Av. Indianópolis, 2125 - São Paulo/SP	1.299,00 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Pirituba	R. Guerino Giovanni Leardini, 63/67 - São Paulo/SP	1.368,00 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Quitauna	Av. dos Autonomistas, 5386 - Osasco/SP	2.250,00 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Senador Queiros	Av. Senador Queiroz, 85 a 111 - São Paulo/SP	1.446,96 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro

**TOTAL SP: 24.598,48 m<sup>2</sup>**

### Agências Built To Suit

Nome	Endereço	Aquisição	Área*	Início Contrato	Término Contrato	Mês de Reajuste
Ag Hebraica	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1644 - São Paulo/SP	21/06/2013	323,31 m <sup>2</sup>	jan/2014	jan/2024	Dezembro
Ag Vila Mascote	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo/SP	30/08/2013	753,36 m <sup>2</sup>	jun/2015	mai/2025	Fevereiro
Ag Pq. Maria Helena	R. Cel. Souza Franco, 115 - Suzano/SP	04/10/2013	581,00 m <sup>2</sup>	dez/2014	dez/2024	Fevereiro
Ag Jundiapéba	Al. Sto. Ângelo, 118 - Mogi das Cruzes/SP	11/10/2013	593,44 m <sup>2</sup>	fev/2016	fev/2026	Fevereiro
Ag Estrada Rio do A	Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande/RJ	14/01/2014	571,41 m <sup>2</sup>	Em Fase de Entrega		
Ag R. dos Italianos	R. dos Italianos, 609 621 623 - São Paulo/SP	25/04/2014	520,50 m <sup>2</sup>	out/2015	out/2025	Maio
Ag Av. Pres. Wilson	Av. Rio Branco, 311-B - Rio de Janeiro/RJ	30/04/2014	713,62 m <sup>2</sup>	dez/2014	dez/2024	Maio
Ag Industrial	Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389 - Uberlândia/MG	16/06/2014	552,00 m <sup>2</sup>	fev/2017	jan/2027	Maio
Ag Rio Claro	Av. I, 500 - Rio Claro/SP	16/07/2014	542,70 m <sup>2</sup>	dez/2016	dez/2026	Dezembro
Ag Osasco	Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371 - Osasco/SP	18/07/2014	804,00 m <sup>2</sup>	jul/2015	jul/2025	Maio
Ag Pedro Vicente	R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo/SP	01/08/2014	814,20 m <sup>2</sup>	Em Fase de Entrega		
Ag Cipó Guaçu	R. Sesefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu/SP	23/09/2014	551,00 m <sup>2</sup>	ago/2015	ago/2025	Julho
Ag Campo Limpo	Est. do Campo Limpo, 5520 - São Paulo/SP	30/09/2014	604,00 m <sup>2</sup>	Em Revisão		
Ag Paes Leme	R. Paes Leme, 250 258 - São Paulo/SP	28/11/2014	903,60 m <sup>2</sup>	set/2015	set/2025	Outubro
Ag Pátio do Colégio	Lg. Pátio do Colégio, 1 - São Paulo/SP	02/12/2014	676,00 m <sup>2</sup>	Em Fase de Entrega		

\* Área Construída do projeto, podendo ocorrer alterações.

**TOTAL BTS: 9.504,14 m<sup>2</sup>**

**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.