

## Investimentos Imobiliários



**JANEIRO 2018**

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

### COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em janeiro, foi anunciado, à título de distribuição de rendimentos, R\$ 7,28 por cota. Os recursos financeiros do Fundo aplicados em LCI, tiveram neste mês uma remuneração média de 89,85% do CDI.

O aceite de obras das agências de Pedro Vicente e Pátio do Colégio estão em processo de aprovação final pela Caixa. Aguardamos, portanto, a formalização das entregas dessas agências pela Caixa para o início das cobranças de aluguel.

Quanto ao fato relevante publicado pela Administradora no dia 12 de dezembro de 2017, comunicando a celebração de proposta de aquisição de 6 agências locadas para a Caixa, estamos em fase de auditoria jurídica e elaboração dos laudos de avaliação das agências. 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, traz maior segurança financeira aos cotistas e dilui a concentração do Fundo em agências bancárias, segmento que passa por importantes e rápidas mudanças tecnológicas, o que tem resultado em uma revisão por parte dos bancos de varejo em suas estratégias de abertura de novas agências.

Ademais, o regulamento atual, na maneira em que está disposto, não permite a relocação dos ativos em eventual rescisão pela Caixa quando do fim dos contratos, o que limitaria sobremaneira os esforços de relocação do ativo e resultaria em uma venda desses ativos sem um contrato de locação, com provável perda de valor na venda e aos cotistas.

A Administradora entende que, mesmo com eventual alteração da política de investimentos do Fundo, ao menos cerca de 70% da carteira do Fundo continuará alocada em agências locadas para a Caixa e com contratos atípicos (considerando o sucesso da operação anunciada no dia 12/dez), conforme sua política de investimentos original.

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 ao mesmo tempo em que trazemos locatários de primeira linha e com bom risco de crédito, adicionando valor ao Fundo e tornando-o uma opção de investimento cada vez mais diversificada e rentável em um cenário de recorrente queda na taxa de juros do país.

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, assim que for celebrada qualquer proposta não vinculante nesse sentido será convocada assembleia extraordinária para discussão e aprovação da operação, bem como da alteração do regulamento do Fundo.

<b>DADOS DO FUNDO</b>	<b>janeiro-18</b>	<b>dezembro-17</b>	<b>janeiro-17</b>
Valor da Cota	R\$ 1.273,00	R\$ 1.252,12	R\$ 1.300,00
Valor de Mercado	515.565.000	507.108.600	526.500.000
<b>LIQUIDEZ</b>	<b>Mês</b>	<b>Ano</b>	<b>12 meses</b>
Volume Negociado	R\$ 7.501.689	R\$ 7.501.689	R\$ 90.483.857
Giro (% de cotas negociadas)	1,45%	1,45%	17,36%
Presença em Pregões	100%	100,000%	99,595%
<b>RECEITAS</b>	<b>Mês</b>	<b>Ano</b>	<b>12 meses</b>
Receita Bruta Total	R\$ 3.384.970	R\$ 3.384.970	R\$ 42.417.635
Receita Imobiliária - Imóveis BTL	R\$ 1.897.881	R\$ 1.897.881	R\$ 23.047.038
Receita Imobiliária - Imóveis BTS	R\$ 590.336	R\$ 590.336	R\$ 7.210.585
Receita Financeira	R\$ 896.754	R\$ 896.754	R\$ 12.160.012

### 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\$ 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

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%		
Pedro Vicente	Em Fase de Entrega	814,2	502,0	100%	mar-18	<b>R\$ 0,544</b>
Campo Limpo	Permissões Legais	604,0	604,0	15%	Em Revisão	
Pátio do Colégio	Em Fase de Entrega	676,0	676,0	100%	abr-18	

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

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de janeiro, o fundo anunciou distribuição de rendimentos no valor de R\$ 2.948.400, o equivalente a R\$ 7,28 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 7,96%, com base na cota em 31/01/2018.

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Total
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	8,44	99,60
2018	7,28												7,28
$\Delta^1$	-17,6%												

<sup>1</sup> Variação comparativa entre meses de 2017 e 2018

## RENTABILIDADE

	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde o Início (nov/2012)
<b>Rentabilidade Total <sup>1</sup></b>					
FII Agências Caixa - AGCX11	2,36%	2,36%	5,82%	59,21%	96,94%
IFIX	2,64%	2,64%	18,12%	72,74%	54,65%

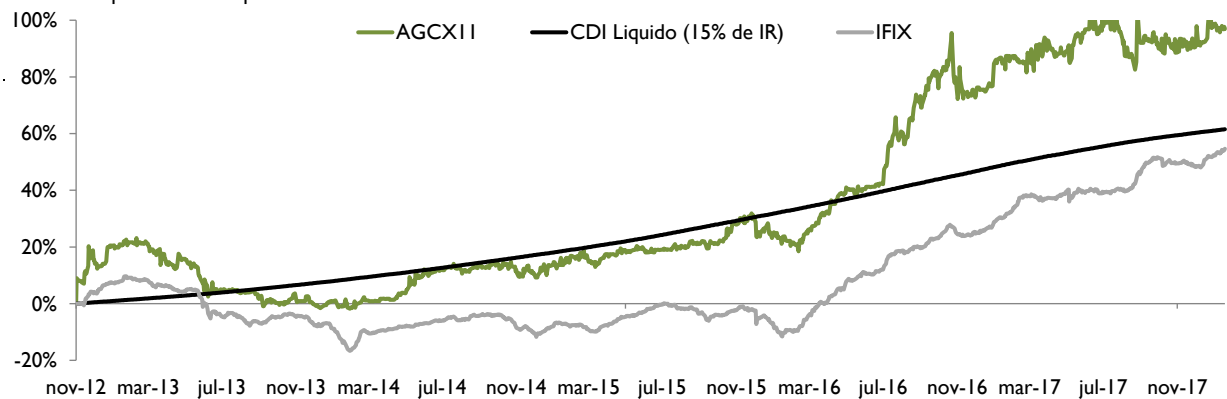
<sup>1</sup> Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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

FII Agências Caixa - AGCX11	0,67%	0,67%	8,34%	22,28%	47,32%
-----------------------------	-------	-------	-------	--------	--------

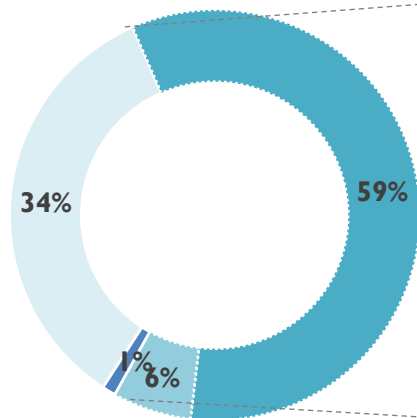
CDI Líquido (15% de IR)	0,50%	0,50%	7,97%	21,02%	61,54%
-------------------------	-------	-------	-------	--------	--------

<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.



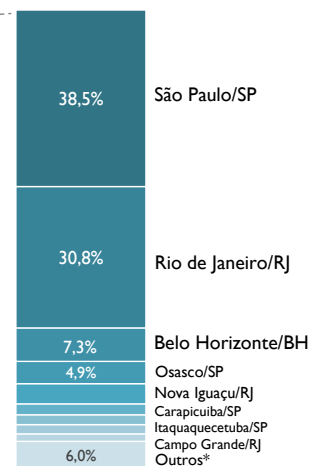
## PORTFÓLIO DO FUNDO

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\$ 435.158.016,10

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 431.962.452,38

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

Nome	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato	Mês de Reajuste
Ag I4 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
<b>TOTAL RJ: 12.632,31 m<sup>2</sup></b>					

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 Itaquaquetuba	R. Sebastião Ferreira dos Santos, 93 - Itaquaquetuba/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 Queiroz	Av. Senador Queiroz, 85 a 111 - São Paulo/SP	1.446,96 m <sup>2</sup>	nov/2012	out/2022	Novembro
<b>TOTAL SP: 24.598,48 m<sup>2</sup></b>					

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

\* Área Construída do projeto, podendo ocorrer alterações.

**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.