

Investimentos Imobiliários

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

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em março, foi anunciado, à título de distribuição de rendimentos, R\$ 7,25 por cota, 1% acima da distribuição do mês anterior, de R\$ 7,21.

De forma rotineira, a Administradora realiza cotações junto a instituições financeiras de primeira linha para verificar a rentabilidade das aplicações financeiras do Fundo. Atualmente, as aplicações financeiras do Fundo, aplicadas em LCI da Caixa Econômica Federal, rendem aproximadamente 89,85% do CDI. Na última cotação, realizada em abril, a melhor taxa foi encontrada no Banco Itaú, com uma taxa média de 102% do CDI para aplicação em CDBs do banco com prazo de 2 anos.

Além da redução na liquidez da aplicação, considerando a alíquota de imposto incidente sobre a aplicação, teríamos uma taxa média de 87-88% do CDI, abaixo da aplicação atual (que é líquido de IR). Portanto, por ora, decidimos manter as aplicações atuais, que possuem resgate imediato.

Em relação à proposta de alteração no regulamento do Fundo, realizada via Consulta Formal divulgada no dia 16 de março, ressaltamos que a Consulta continua aberta para deliberação dos cotistas, sendo que as pautas propostas exigem aprovação através de quórum qualificado, ou seja, ao menos 25% do total de cotas emitidas pelo Fundo.

O material pertinente à consulta, inclusive o modelo de voto, pode ser encontrado no site da B3 ou no site da Administradora:

<https://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/FII-AgenciasCaixa.aspx>.

A Administradora ressalta ainda que, adicionalmente à teleconferência realizada no dia 10/04/2018, será realizada nova teleconferência no dia 19/04/2018, às 15 horas, na qual serão melhor explanadas as pautas de deliberação propostas na Consulta.

Caso necessitem quaisquer esclarecimentos adicionais sobre a proposta, os cotistas poderão entrar em contato nos meios abaixo:

E-mail: RI@riobravo.com.br

Endereço: Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B – 3º andar, Vila Olímpia

São Paulo, SP – CEP 04551-065

Relação com Investidores: (11) 3509 - 6750

Durante o mês de março foram realizados os aceites provisórios das agências de Pedro Vicente e Páteo do Colégio, data a partir da qual passam a ser devidos os alugueis pela Caixa, sendo esses contabilizados após assinatura do aditivo ao contrato de locação, momento no qual a Caixa deverá quitar os alugueis de maneira retroativa desde o recebimento provisório.

Dessa maneira, todas as agências em fase de entrega para a Caixa estão com os recebimentos provisórios realizados, restando pendentes pequenos ajustes de obra e/ou formalizações documentais.

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, informamos que a operação continua em fase de auditoria jurídica, sendo o preço de aquisição passível de ajustes até a efetiva conclusão da operação. 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.

As demonstrações financeiras referentes ao ano de 2017 foram disponibilizadas no site da Rio Bravo e B3 em 26 de março de 2018 junto com a convocação para a Assembleia Geral Ordinária de cotistas que será realizada na sede da Administradora no dia 25 de abril de 2018 às 10:00 horas.

DADOS DO FUNDO	março-18	dezembro-17	março-17
Valor da Cota	R\$ 1.257,00	R\$ 1.252,12	R\$ 1.310,20
Valor de Mercado	509.085.000	507.108.600	530.631.000
LIQUIDEZ	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 10.592.722	R\$ 26.981.074	R\$ 95.954.691
Giro (% de cotas negociadas)	2,11%	5,31%	18,53%
Presença em Pregões	100%	100,000%	99,592%
RECEITAS	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 3.211.469	R\$ 9.717.412	R\$ 40.998.702
Receita Imobiliária - Imóveis BTL	R\$ 1.897.881	R\$ 5.693.642	R\$ 22.992.362
Receita Imobiliária - Imóveis BTS	R\$ 591.826	R\$ 1.774.418	R\$ 7.083.821
Receita Financeira	R\$ 721.762	R\$ 2.249.352	R\$ 10.922.519

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\$ 88.445.359	R\$ 2.377.259	R\$ 140.289.340
TOTAL	R\$ 247.898.897	R\$ 241.140.380	R\$ 6.758.517	R\$ 140.289.340

* 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
Campo Limpo	Permissões Legais	604,0	604,0	15%	Em Revisão	R\$ 0,093

* 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\$ 2.936.250, o equivalente a R\$ 7,25 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 6,88%, com base na cota em 29/03/2018.

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	7,21	7,25										21,74
Δ ¹	-17,6%	-18,3%	-17,6%										

¹ Variação comparativa entre meses de 2017 e 2018

RENTABILIDADE

	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde o Início (nov/2012)
Rentabilidade Total¹					
FII Agências Caixa - AGCX11	-1,24%	2,23%	3,44%	50,95%	96,69%
IFIX	2,00%	5,89%	15,97%	58,68%	59,54%

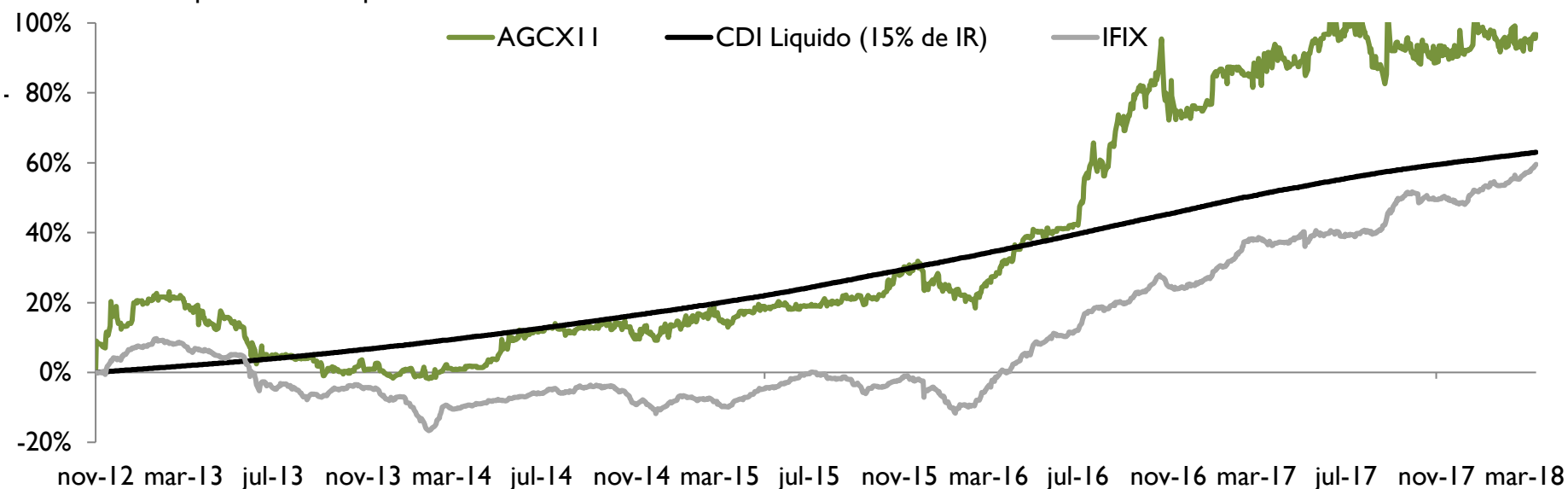
¹ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

Rentabilidade das Distribuições de Rendimentos²

FII Agências Caixa - AGCX11	0,56%	1,83%	7,36%	21,30%	48,77%
-----------------------------	-------	-------	-------	--------	--------

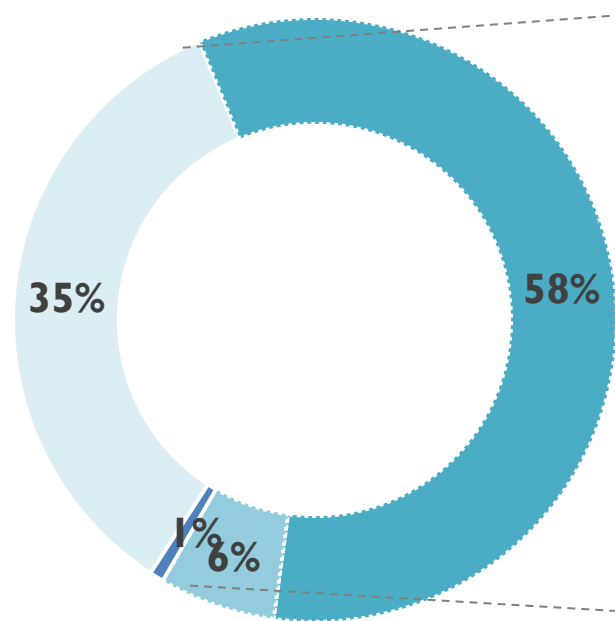
CDI Líquido (15% de IR)	0,45%	1,35%	7,13%	19,80%	63,00%
-------------------------	-------	-------	-------	--------	--------

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.



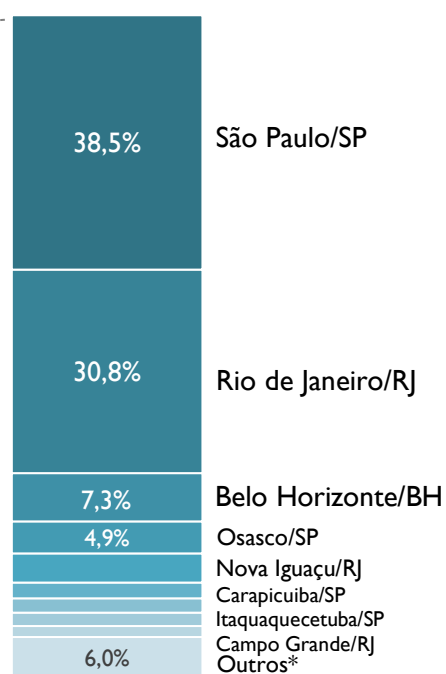
PORTFÓLIO DO FUNDO

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\$ 435.240.700,14

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 432.062.401,63

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 ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Venda Nova	R. Padre Pedro Pinto, 1.580 - Belo Horizonte/MG	2.585,45 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
TOTAL MG: 4.958,62 m²					

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 ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Av Chile	Av. República do Chile, 230 - Rio de Janeiro/RJ	1.139,67 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Bandeira	R. Mariz e Barros, 79 (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.339,00 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Ipanema	R. Visconde de Pirajá, 127 - Rio de Janeiro/RJ	510,00 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Leme	R. Antônio Vieira, 24 - Loja A - Rio de Janeiro/RJ	696,80 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Meier	R. Dias da Cruz, 28-A (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.483,53 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, 2370 - Nova Iguaçu/RJ	3.256,00 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Rec Bandeirantes	Av. das Américas, 15545 - Rio de Janeiro/RJ	919,00 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag São Gonçalo	R. Dr. Nilo Peçanha, 125 - São Gonçalo/RJ	1.388,00 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
TOTAL RJ: 12.632,31 m²					

Nome	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato	Mês de Reajuste
Ag Via Anchieta	Via Anchieta, 1558 - São Paulo/SP	1.785,00 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Barra Funda	Av. Rio Branco, 1675 (Loja) - São Paulo/SP	1.293,02 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Benedito Coutinho	R. Antônio Benedito Coutinho, 149 - Osasco/SP	1.206,10 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Carapicuíba	Av. Rui Barbosa, 281 (Calçadão) - Carapicuíba/SP	1.949,20 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Santa Cecília	R. das Palmeiras, 233 (Loja) - São Paulo/SP	1.205,86 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Capão Redondo	Estrada de Itapeperica, 3429 - São Paulo/SP	1.448,48 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Guaianases	R. Salvador Gianetti, 436 - São Paulo/SP	2.475,10 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Guarapiranga	Av. de Pinedo, 228 - São Paulo/SP	1.312,18 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Imirim	Av. Imirim, 1271 - São Paulo/SP	1.384,34 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Itaquaquecetuba	R. Sebastião Ferreira dos Santos, 93 - Itaquaquecetuba/SP	2.342,10 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Jardim da Saúde	Av. do Cursino, 1348 - São Paulo/SP	1.833,14 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Planalto Paulista	Av. Indianópolis, 2125 - São Paulo/SP	1.299,00 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Pirituba	R. Guerino Giovani Leardini, 63/67 - São Paulo/SP	1.368,00 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Quitauna	Av. dos Autonomistas, 5386 - Osasco/SP	2.250,00 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
Ag Senador Queiroz	Av. Senador Queiroz, 85 a III - São Paulo/SP	1.446,96 m ²	nov/2012	out/2022	Novembro
TOTAL SP: 24.598,48 m²					

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 ²	jan/2014	jan/2024	Dezembro
Ag Vila Mascote	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo/SP	30/08/2013	753,36 m ²	jun/2015	mai/2025	Fevereiro
Ag Pq. Maria Helena	R. Cel. Souza Franco, 115 - Suzano/SP	04/10/2013	581,00 m ²	dez/2014	dez/2024	Fevereiro
Ag Jundiapéba	Al. Sto. Ângelo, 118 - Mogi das Cruzes/SP	11/10/2013	593,44 m ²	fev/2016	fev/2026	Fevereiro
Ag Estrada Rio do A	Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande/RJ	14/01/2014	571,41 m ²			
Ag R. dos Italianos	R. dos Italianos, 609 621 623 - São Paulo/SP	25/04/2014	520,50 m ²	out/2015	out/2025	Maio
Ag Av. Pres. Wilson	Av. Rio Branco, 311-B - Rio de Janeiro/RJ	30/04/2014	713,62 m ²	dez/2014	dez/2024	Maio
Ag Industrial	Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389 - Uberlândia/MG	16/06/2014	552,00 m ²	fev/2017	jan/2027	Maio
Ag Rio Claro	Av. I, 500 - Rio Claro/SP	16/07/2014	542,70 m ²	dez/2016	dez/2026	Dezembro
Ag Osasco	Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371 - Osasco/SP	18/07/2014	804,00 m ²	jul/2015	jul/2025	Maio
Ag Pedro Vicente	R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo/SP	01/08/2014	814,20 m ²		00/01/1900	
Ag Cipó Guaçu	R. Sesefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu/SP	23/09/2014	551,00 m ²	ago/2015	ago/2025	Julho
Ag Campo Limpo	Est. do Campo Limpo, 5520 - São Paulo/SP	30/09/2014	604,00 m ²		Em Revisão	
Ag Paes Leme	R. Paes Leme, 250 258 - São Paulo/SP	28/11/2014	903,60 m ²	set/2015	set/2025	Outubro
Ag Pátio do Colégio	Lg. Pátio do Colégio, 1 - São Paulo/SP	02/12/2014	676,00 m ²		Em Revisão	
TOTAL BTS: 9.504,14 m²						

* 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.