

ABRIL 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

Distribuição de Rendimentos:

Em abril, foi anunciado, à título de distribuição de rendimentos, R\$ 7,25 por cota, valor igual à distribuição do mês de março.

Aplicações do Fundo:

Para fazer frente às aquisições anunciadas em Fato Relevante do Fundo divulgado no dia 26 de abril de 2018, houve um resgate de duas aplicações em LCI do Fundo, em um montante total de aproximadamente R\$ 39 milhões.

Considerando as aplicações remanescentes, a rentabilidade em renda fixa do Fundo ficará próxima a 89% do CDI.

Consulta Formal nº 01/2018:

O prazo final para envio dos votos referentes à Consulta Formal nº 01/2018 se encerra em 18 de maio de 2018, conforme Comunicado ao Mercado divulgado no dia 18 de abril de 2018 e disponível no website da Administradora:

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

O resultado da presente Consulta será divulgado em até 2 dias úteis após o fechamento do prazo de envio dos votos.

Outros Assuntos:

Conforme divulgado em Fatos Relevantes dos dias 26 e 27 de abril de 2018, a Administradora concluiu a aquisição de 6 agências bancárias locadas para a Caixa pelo valor total de R\$ 30.592.935,08, resultando em um cap rate médio de 10,3% e um cap rate líquido (considerando os custos da transação) de 10,0%.

Durante a negociação com o antigo proprietário, que se iniciou no 2º semestre de 2017, a Caixa negociou uma antecipação dos aluguéis ao antigo proprietário relativos ao exercício de 2018, razão pela qual o Fundo realizou um ajuste no preço de aquisição de forma a descontar os valores de aluguel antecipados.

Dessa forma, o Fundo terá direito ao recebimento dos aluguéis dos Imóveis, no valor atual aproximado de R\$ 254.000,00 mensais, a partir da competência do mês de janeiro de 2019 (valores sujeitos à correção do IGP-M do período).

Caso não houvesse a antecipação dos aluguéis e o correspondente ajuste no preço de aquisição, o cap rate da operação seria de 9,7%.

Em virtude dessa antecipação dos aluguéis ao antigo proprietário, a operação trará um impacto negativo na distribuição mensal de rendimentos de aproximadamente R\$ 0,37 durante o período de antecipação. A partir de fevereiro de 2019, quando o Fundo começará a receber os aluguéis, o impacto na distribuição será positivo em aproximadamente R\$ 0,62 por cota (desconsiderando eventual reajuste do IGP-M do período).

Adicionalmente, relembramos que a Caixa realizou o aceite de obras de todas as agências que passavam por ajustes de obra, restando pendentes apenas formalizações documentais para aditamento dos contratos de locação e início de pagamento dos aluguéis.

DADOS DO FUNDO

	abril-18	dezembro-17	abril-17
Valor da Cota	R\$ 1.240,00	R\$ 1.252,12	R\$ 1.286,50
Valor de Mercado	R\$ 502.200.000	R\$ 507.108.600	R\$ 521.032.500
LIQUIDEZ	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 6.824.883	R\$ 33.805.956	R\$ 95.309.337
Giro (% de cotas negociadas)	1,36%	6,67%	18,48%
Presença em Pregões	100%	100,0%	99,6%
RECEITAS	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 3.182.057	R\$ 12.899.469	R\$ 40.618.272
Receita Imobiliária - Imóveis BTL	R\$ 1.897.881	R\$ 7.591.522	R\$ 22.965.023
Receita Imobiliária - Imóveis BTS	R\$ 591.826	R\$ 2.366.244	R\$ 7.088.283
Receita Financeira	R\$ 692.350	R\$ 2.941.702	R\$ 10.564.966

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\$ 109.289.340
TOTAL	R\$ 247.898.897	R\$ 241.140.380	R\$ 6.758.517	R\$ 109.289.340

* 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 abril, 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 7,02%, com base na cota em 30/04/2018.

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	7,25									28,99
Δ ¹	-17,6%	-18,3%	-17,6%	-15,1%									

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	-0,78%	1,43%	3,82%	41,55%	95,15%
IFIX	-0,86%	4,98%	14,80%	50,39%	58,17%

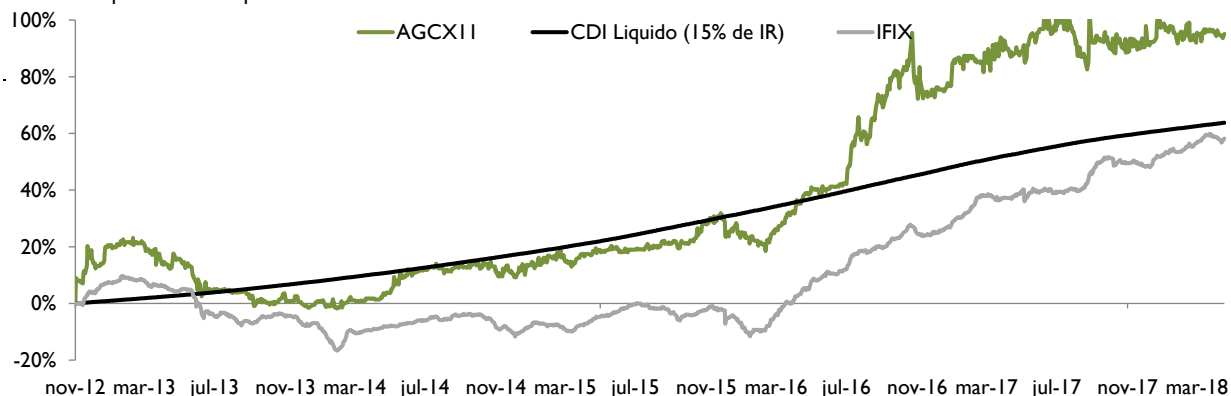
¹ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

Rentabilidade das Distribuições de Rendimentos²

FII Agências Caixa - AGCX11	0,58%	2,41%	7,38%	20,19%	49,50%
-----------------------------	-------	-------	-------	--------	--------

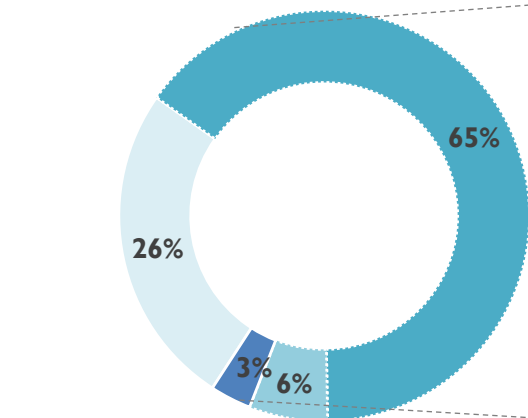
CDI Líquido (15% de IR)	0,44%	1,80%	6,89%	19,24%	63,77%
-------------------------	-------	-------	-------	--------	--------

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.



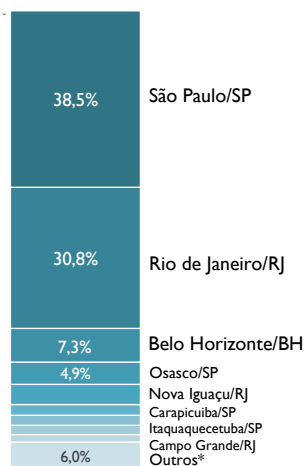
PORTFÓLIO DO FUNDO

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\$ 438.709.086,89

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 432.141.234,30

NOVOS ATIVOS:



Agência São Miguel Paulista

Endereço: Avenida do Imperador, 3892 -
Jardim São Sebastião - São Paulo

ABL: 1.024,80 m²

Início do contrato: 04/2014

Término do contrato: 04/2024



Agência São Mateus

Endereço: Avenida Mateo Bei, 413 - São Mateus, SP

ABL: 938,02 m²

Início do contrato: 09/2014

Término do contrato: 09/2024



Agência Bonsucesso

Endereço: Avenida Carmela Thomeu, 557 -
Bonsucesso, Guarulhos

ABL: 938,02 m²

Início do contrato: 08/2013

Término do contrato: 08/2023

NOVOS ATIVOS:



Agência Ferraz de Vasconcelos

Endereço: Rua Santos Dumont, 599 -
Vila Ana Maria, Ferraz de Vasconcelos

ABL: 954,00 m²

Início do contrato: 08/2014

Término do contrato: 08/2024



Agência Jaraguá

Endereço: Estrada de Taipas, 355 -
Jardim São João, São Paulo

ABL: 1.335,14 m²

Início do contrato: 02/2015

Término do contrato: 02/2025



Agência Itaquera

Endereço: Av. Maria Luiza Americano, 1688
Jd. Nossa Sra. Do Carmo - SP

ABL: 912 m²

Início do contrato: 05/2014

Término do contrato: 05/2024

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 I4 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 Itapeverica, 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 Giovanni 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 Queiros	Av. Senador Queiroz, 85 a 111 - 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.