

JULHO 2016 COMENTARIOS DO GESTOR



RIO BRAVO

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

de/ou eventual edificação e/ou adaptação de

Agências Bancárias para locação

exclusivamente à Caixa Econômica Federal

Em julho, foram distribuídos a título de rendimentos, R\$ 8,80/cota, 10,0% acima da distribuição realizada no mesmo mês do ano anterior e 4,7% acima da última distribuição anunciada. Tal aumento foi possível em função do início do pagamento do aluguel de agências já concluídas, mas que, por questões burocráticas de formalização do recebimento, não haviam iniciado o pagamento. Formalizado o recebimento da unidade, a locatária realizou o pagamento retroativo dos aluguéis desde a data de entrega da agência. Para os próximos meses, prevemos a manutenção deste patamar de distribuição (R\$ 8,80/cota), a depender de eventuais alterações nos juros (CDI) das aplicações financeiras do Fundo.

Neste mês, revisamos a data de entrega das agências Rio do A, que apesar de a obra estar concluída, aguarda apenas a ligação definitiva de energia pela concessionária, bem como de Industrial e Rio Claro, em função de atrasos na finalização da obra pelas construtoras. Da mesma forma, as obras da Ag. Pátio do Colégio foram finalizadas, sendo que também aguardamos apenas a ligação da energia por parte da concessionária responsável, para realização da entrega do imóvel à CAIXA. A Ag. Pedro Vicente já adquiriu um bom ritmo de obras, sendo que a previsão de entrega segue sendo o final deste ano. Neste momento, os trabalhos seguem concentrados nas fases de colocação de piso e instalação de dutos do ar condicionado.

Como todos os anos, iniciamos o processo de vistorias técnicas anuais que o Fundo realiza em seus imóveis, com o intuito de verificar os desgastes e modificações que ocorreram nos imóveis de um ano para o outro, e que alteram o imóvel das condições inicialmente entregues. Identificado algum ponto relevante, o Fundo deverá acionar a locatária para realizar as reformas e adequações que se fizerem necessárias.

| DADOS DO FUNDO | julho-16 | dezembro-15 | julho-15 |
|------------------|--------------|-------------|-------------|
| Valor da Cota | R\$ 1.159,50 | R\$ 980,00 | R\$ 968,00 |
| Valor de Mercado | 469.597.500 | 396.900.000 | 392.040.000 |

| LIQUIDEZ | Mês | Ano | 12 meses |
|------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Volume Negociado | R\$ 9.717.677 | R\$ 47.120.007 | R\$ 76.002.507 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 2,24% | 11,58% | 18,88% |
| Presença em Pregões | 100% | 100,0% | 100,0% |

| RECEITAS | Mês | Ano | 12 meses |
|-----------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Receita Bruta Total | R\$ 3.905.896 | R\$ 27.621.679 | R\$ 45.915.647 |
| Receita Imobiliária - Imóveis BTL | R\$ 1.769.703 | R\$ 12.452.272 | R\$ 20.651.523 |
| Receita Imobiliária - Imóveis BTS | R\$ 499.215 | R\$ 3.717.998 | R\$ 5.233.276 |
| Receita Financeira | R\$ 1.636.977 | R\$ 11.451.409 | R\$ 20.030.847 |

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\$ 84.437.626 | R\$ 3.334.723 | R\$ 143.339.610 |
| TOTAL | R\$ 244.848.628 | R\$ 237.132.647 | R\$ 7.715.981 | 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% | ago-16 | R\$ 0,679 |
| Industrial | Em Fase de Entrega | 552,0 | 552,0 | 100% | ago-16 | |
| Rio Claro | Em Obras | 542,7 | 542,7 | 94% | set-16 | |
| Pedro Vicente | Em Obras | 814,2 | 502,0 | 67% | nov-16 | |
| Campo Limpo | Permissões Legais | 604,0 | 604,0 | 15% | Em Revisão | |
| Pátio do Colégio | Em Fase de Entrega | 676,0 | 676,0 | 100% | ago-16 | |

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

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de julho, 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 8,7%, com base na cota em 29/07/2016.

| 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 | | | | | | 59,20 |
| Δ ¹ | 15,1% | 13,5% | 10,5% | 10,5% | 7,7% | 7,7% | 10,0% | | | | | | |

¹ Variação comparativa entre meses de 2015 e 2016

RENTABILIDADE

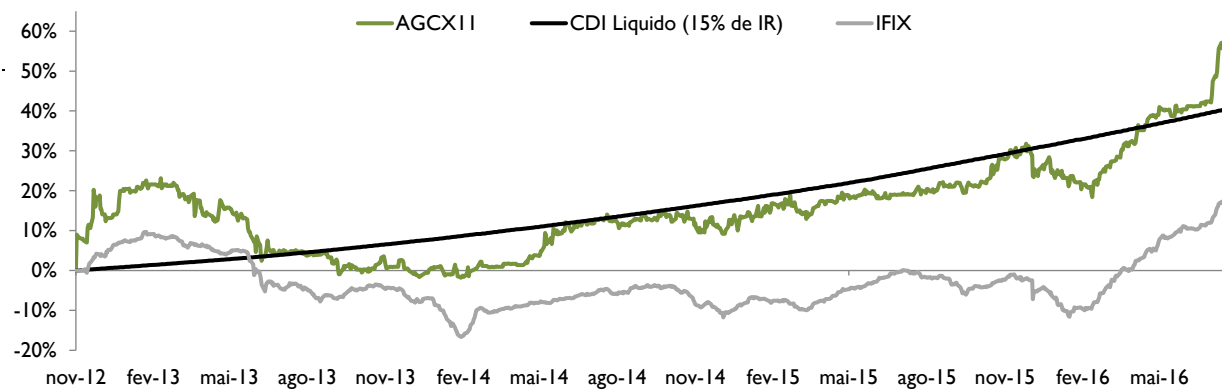
| | Mês | Ano | 12 meses | 24 meses | Desde o Início (nov/2012) |
|--|--------|--------|----------|----------|---------------------------|
| Rentabilidade Total¹ | | | | | |
| FII Agências Caixa - AGCX11 | 12,62% | 25,59% | 32,47% | 40,74% | 59,05% |
| IFIX | 5,97% | 23,21% | 18,04% | 23,17% | 17,48% |

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

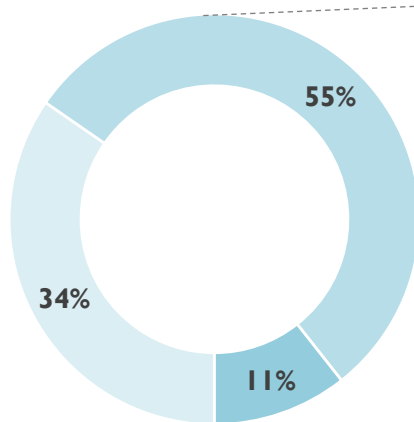
| | Mês | Ano | 12 meses | 24 meses | Desde o Início |
|-----------------------------|-------|-------|----------|----------|----------------|
| FII Agências Caixa - AGCX11 | 0,81% | 6,00% | 10,21% | 18,74% | 31,22% |
| CDI Líquido (15% de IR) | 0,94% | 6,72% | 11,91% | 23,60% | 40,41% |

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.



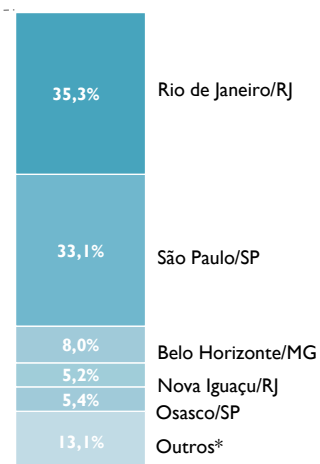
PORTFÓLIO DO FUNDO

Alocação dos Ativos (em R\$)



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

Alocação dos Imóveis por cidade (em R\$)



* São Gonçalo / RJ, Mogi das Cruzes / SP, Suzano / SP, Rio Claro / SP, Carapicuíba/SP, Itaquaquecetuba / SP, Campo Grande / RJ, Uberlândia / MG e Embu Guaçu/SP

ATIVO: R\$ 438.422.287,87

PATRIMÔNIO LÍQUIDO: R\$ 434.378.801,31

STATUS AGÊNCIAS BUILT TO SUIT (FOTOS)

Imóvel - Pedro Vicente (67% Concluído)



Imóvel - Rio Claro (94% Concluído)



Imóvel - Pátio do Colégio (100%)



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 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 I 4 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 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 | Em Fase de Entrega | | |
| 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 | Em Fase de Entrega | | |
| Ag Rio Claro | Av. I, 500 - Rio Claro/SP | 16/07/2014 | 542,70 m ² | Em Obras | | |
| 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 | Em Obras | | |
| 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 | Permissões Legais | | |
| 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 Fase de Entrega | | |
| 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.