



Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa
(CNPJ nº 15.576.907/0001-70)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda)
(CNPJ nº 72.600.026/0001-81)

Demonstrações financeiras em 31 de
dezembro de 2012



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	5
Demonstração do resultado	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



KPMG Auditores Independentes
Av. Borges de Medeiros , 2233 8º andar
90110 -150- Porto Alegre, RS - Brasil
Caixa Postal 199
90001-970 - Porto Alegre, RS - Brasil

Central Tel 55 (51) 3303-6000
Fax 55 (51) 3303-6001
Internet www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Quotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa, administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pelas Instruções CVM nº 516/11 e 517/11 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa em 31 de dezembro de 2012 e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de quatro meses findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e apresentados de acordo com o requerido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Ênfase sobre a não apresentação dos valores correspondentes do exercício anterior

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, de acordo com a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2012. De acordo com essa Instrução, não estão sendo apresentadas as informações dos valores correspondentes do exercício findo em 31 de dezembro de 2011, para fins de comparabilidade, por se tratar do primeiro período de adoção da referida Instrução. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Porto Alegre, 27 de março de 2013.

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/F7

Paulo Ricardo Pinto Alaniz
Contador CRC 1RS042460/O-3

Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa

(CNPJ nº 15.576.907/0001-70)

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ 72.600.026/0001-81)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2012	% PL	Passivo	Nota	2012	% PL
Circulante		238.037	61,33%	Circulante		2.629	0,68%
Caixa e equivalentes de caixa	4	56.674	14,60%	Obrigações fiscais a pagar		10	
Ativos financeiros imobiliários				Taxa de administração a pagar	11	210	0,05%
Aplicações financeiras	5	180.610	46,54%	Distribuição e amortização de cotas a pagar	9	2.400	0,62%
Contas a receber	6	335	0,09%	Demais valores a pagar		9	
Impostos a compensar		318	0,08%				
Outros valores a receber		100	0,03%	Total do passivo		2.629	0,68%
Investimento		152.695	39,34%	Patrimônio líquido	8	388.103	100,00%
Propriedades para investimento	7	152.695	39,34%	Cotas integralizadas		405.000	104,35%
Imóveis acabados		152.695	39,34%	Gastos com colocação de cotas		(16.908)	-4,36%
				Reserva estatutária		2	
				Lucros acumulados		9	
Total do ativo		390.732	100,68%	Total do passivo e patrimônio líquido		390.732	100,68%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa

(CNPJ nº 15.576.907/0001-70)

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ 72.600.026/0001-81)

Demonstração do resultado

para o período de dois meses findo em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>
Propriedades para investimento		
Receita de aluguéis	12	1.532
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>1.532</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimentos de letras de crédito imobiliário		610
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>610</u>
Outros ativos financeiros		
Receita de juros		2.335
Ajuste ao valor justo		(234)
Outras receitas (despesas)		
Despesa com taxa de administração	11	(353)
Despesa tributárias		(171)
Despesas de auditoria		(12)
Despesa de serviços de terceiros		(18)
Outras receitas e despesas		<u>11</u>
Lucro líquido do período		<u>3.700</u>
Quantidade de cotas em circulação	8	405.000
Lucro por quota - R\$		<u>9,14</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa

(CNPJ nº 15.576.907/0001-70)

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ 72.600.026/0001-81)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

para o período de dois meses findo em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva estatutária	Lucros acumulados	Total
Saldo em 07 de novembro de 2012	-	-	-	-	-
Integralização de cotas no exercício	405.000				405.000
Gastos com colocação de quotas		(16.908)			(16.908)
Lucro líquido do período				3.700	3.700
Destinações					
Reserva estatutária			2		2
Distribuição de resultado no período (nota 9)				(3.691)	(3.691)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<u>405.000</u>	<u>(16.908)</u>	<u>2</u>	<u>9</u>	<u>388.103</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa

(CNPJ nº 15.576.907/0001-70)

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ 72.600.026/0001-81)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

para o período de dois meses findo em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis		1.197
Recebimento de receitas financeiras líquida das aplicações financeira imobiliárias		2.101
Pagamento de tributos federais (IRRF e IOF)		(479)
Pagamento de taxa de administração		(143)
Pagamento de outras despesas		<u>(108)</u>
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>2.568</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento		(152.695)
Aquisição de letras de crédito imobiliário		<u>(180.000)</u>
Caixa líquido das atividades investimento		<u>(332.695)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Integralização de cotas		405.000
Pagamento de despesas com colocação de cotas		(16.908)
Pagamento de rendimentos e amortização do valor da cota		<u>(1.291)</u>
Caixa líquido das atividades de financiamentos		<u>386.801</u>
Varição líquida de caixa e equivalente de caixa		<u>56.674</u>
Caixa e equivalente de caixa - Início do período		-
Caixa e equivalente de caixa - Final do período	4	<u><u>56.674</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 10 de setembro de 2012 e iniciou suas operações em 7 de novembro de 2012, com prazo indeterminado de duração, em conformidade com a Instrução nº 472/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de Ativos Imobiliários para (I) locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica e (II) alienação, conforme regras definidas no regulamento, ou ainda, enquanto não alocados em Ativos Imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei 6.404/76), os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) especialmente as disposições contidas na Instrução CVM 516/11 e 517/11 especificamente aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Conforme Art. 30 § 1º da Instrução CVM 516/11 é vedada a apresentação de período comparativo no primeiro exercício de adoção da mesma.

a. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 11 de março de 2013, a Administradora do fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores

reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo e estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota 06 – Contabilização do valor justo da propriedade para investimento

e. Adoção inicial da Instrução CVM 516/11 - Mudança nas políticas contábeis

Prática contábil de propriedades para investimento

Não houve impacto decorrente das mudanças da prática contábil no Fundo, considerando que as propriedades para investimento em 30 de setembro de 2012, data de sua constituição, já estavam avaliados a valor justo.

3 Resumo das principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b. Ativos financeiros imobiliários

i. Títulos de renda fixa - LCI

São avaliados a mercado, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação no mercado ou a melhor estimativa deste valor.

ii. De aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da provisão para créditos de liquidação duvidosa.

c. Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

ii. Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

d. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

e. Outros ativos e passivos circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

f. Reconhecimento de receitas e despesas no resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

g. Lucro por cota

O lucro (prejuízo) por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do período.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2012
Depósitos bancários á vista (a)	578
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	56.096
Total	56.674

(a) O montante de 578 em 31 de dezembro de 2012 está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Aplicações financeiras não imobiliárias
 As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2012 estão representadas por:

Descrição	Indexador	2012
Certificado de depósitos bancários (i)	100% CDI	1.005
Cotas de fundos de renda fixa (ii)	100% CDI	55.091
Total		56.096

(i) Certificados de depósitos bancário emitidos pelo Banco do Brasil, com liquidez imediata e sem descontos, e são demonstrados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas. O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

(ii) Estão compostos por cotas de fundo de aplicação financeira da Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (gestor), não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi reconhecido a título de receita de juros o montante de R\$ 2.335.

5 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2012 estão representadas por:

Descrição	Indexador	Vencimento	2012
Letras de crédito imobiliário (i)	CDI	10/12/2014	180.610
Total			180.610

(i) Letras de crédito imobiliário, aplicação em títulos de crédito da Caixa Federal, lastreados por crédito imobiliário, remunerado pelo CDI.

6 Contas a receber

Os aluguéis a receber do fundo em 31 de dezembro de 2012 estão representadas por:

Descrição	2012
Aluguéis a receber	335
Total	335

7 Propriedades para investimento

a. Relação dos imóveis

Item	Descrição	2012
1	<p>Imóvel: Agência 0194 - São Gonçalo Matricula: Endereço: Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125 - São Gonçalo Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.388,00 m²; Área do terreno: 1.810,00 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e 1º pavimento) e 18 vagas de garagem.</p>	3.043 (i)
2	<p>Imóvel: Agência 0185 - Nova Iguaçu Matricula: Endereço: Av. Marechal Floriano, nº 2.370 - Nova Iguaçu Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 3.256,00 m²; Área do terreno: 1.092,00 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 5 pavimentos (térreo e 4 pavimentos superiores) e 5 vagas para funcionários.</p>	8.507 (i)
3	<p>Imóvel: Agência 0573 - Leme Matricula: Endereço: Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 696,80 m²; Área do terreno: 300,00 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 3 pavimentos (térreo e 2 pavimentos superiores)</p>	7.909 (i)
4	<p>Imóvel: Agência 0637 - Carapicuíba Matricula: Endereço: Av. Rui Barbosa, nº 281 (calçadão) - Carapicuíba Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 1.949,20 m²; Área do terreno: 592,00 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 4 pavimentos (subsolo, térreo e 2 pisos superiores) e 20 vagas de garagem.</p>	5.607 (i)

Item	Descrição	2012
5	<p>Imóvel: Agência 4040 - Quitaúna Matricula: Endereço: Av. dos Automistas, nº 5.386 - Osasco Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 2.250,00 m²; Área do terreno: 1.094,00 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 3 pavimentos (subsolo, térreo e pisos superior) e 20 vagas de garagem</p>	4.037 (i)
6	<p>Imóvel: Agência 0588 - Ipanema Matricula: Endereço: Rua Visconde de Pirajá, nº 127 (loja) - Ed. Joatinga - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 510,00 m²; Área do terreno: 1.000,00 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e pavimento superior)</p>	9.326 (i)
7	<p>Imóvel: Agência 0231 - 14 Bis Matricula: Endereço: Av Marechal Câmara, nº160-Lojas A, B e C e sobrelojas 211 a 224 - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.900,31 m²; Área do terreno: 2.930,00 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 3 pavimentos (térreo e 2 pavimentos superiores)</p>	14.544 (i)
8	<p>Imóvel: Agência 4148 - Recreio dos Bandeirantes Matricula: Endereço: Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 919,00 m²; Área do terreno: 987,90 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e 1º pavimento) e 6 vagas de garagem</p>	7.592 (i)
9	<p>Imóvel: Agência 0202- Bandeira Matricula: Endereço: Rua Mariz e Barros, nº 79 (loja) - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.339,00 m²; Área do terreno: 935,40 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo, mezanino, 1º pavimento e 2º pavimento) e 40 vagas de garagem</p>	4.507 (i)
10	<p>Imóvel: Agência 1608 - Benedito Coutinho Matricula: Endereço: Rua Antônio Benedito Coutinho, nº 149 (calçadão) - Osasco Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 1.206,10 m²; Área do terreno: 900,00 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 3 pavimentos (subsolo, térreo e piso superior e ático)</p>	3.397 (i)

Item	Descrição	2012
11	<p>Imóvel: Agência 4071 - Capão Redondo Matricula: Endereço: Estrada de Itaperica, nº 3.429 - São Paulo Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 1.448,48 m²; Área do terreno: 1.550,00 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e piso superior) e 33 vagas de garagem</p>	4.187 (i)
12	<p>Imóvel: Agência 0657 - Jardim da Saúde Matricula: Endereço: Av. do Cursino, nº 1.348 - São Paulo Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 1.833,14 m²; Área do terreno: 1.109,08 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária</p>	5.159 (i)
13	<p>Imóvel: Agência 0253 - Senador Queirós Matricula: Endereço: Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.446,96 m²; Área do terreno: 1.221,00 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e 1º pavimento)</p>	6.004 (i)
14	<p>Imóvel: Agência 0085 - Inconfidência Matricula: Endereço: Rua Curitiba, nº 888 Cidade: Belo Horizonte - MG Metragem: Área construída: 2.373,17 m²; Área do terreno: 475,00 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 6 pavimentos (2º subsolo, 1º subsolo, térreo, mezanino, 1º e 2º pavimentos superiores) e 16 vagas de garagem.</p>	7.280 (i)
15	<p>Imóvel: Agência 0221 - Meier Matricula: Endereço: Rua Dias da Cruz, nº 28 - A (loja) Cidade: Rio de Janeiro - RJ Metragem: Área construída: 1.483,53 m²; Área do terreno: 514,54 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 5 pavimentos (subsolo, térreo e 2 pisos superiores e cobertura - casa das máquinas)</p>	7.007 (i)
16	<p>Imóvel: Agência 1624 - Av. Chile Matricula: Endereço: Av. República do Chile, nº 230, loja nº 101 e 201 Cidade: Rio de Janeiro - RJ Metragem: Área construída: 1.139,67 m²; Área do terreno: 1.200,00 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e pavimento superior)</p>	7.676 (i)

Item	Descrição	2012
17	<p>Imóvel: Via Anchieta Matricula: Endereço: Via Anchieta, nº 1.558 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.785,00 m²; Área do terreno: 880,00 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 3 pavimentos (subsolo, térreo e mezanino) e 25 vagas de garagem.</p>	3.029 (i)
18	<p>Imóvel: Agência 1654 - Planalto Paulista Matricula: Endereço: Av. Indianópolis, nº 2.125 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.299,00 m²; Área do terreno: 738,50 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 3 pavimentos (subsolo, térreo e pavimento superior) e 19 vagas de garagem</p>	4.113 (i)
19	<p>Imóvel: Agência 0267 - Santa Cecília Matricula: Endereço: Rua das Palmeiras, nº 233 - loja Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.205,86 m²; Área do terreno: 153,57 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e mezanino)</p>	4.307 (i)
20	<p>Imóvel: Agência 1231 - Barra Funda Matricula: Endereço: Av. Rio Branco, nº 1.675 - Loja Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.293,02 m²; Área do terreno: 2.064,00 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e pavimento superior)</p>	4.302 (i)
21	<p>Imóvel: Agência 1598 - Guarapiranga Matricula: Endereço: Av. de Pinedo, nº 228 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.312,18 m²; Área do terreno: 1.332,50 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e piso superior) e 23 vagas de garagem.</p>	4.357 (i)
22	<p>Imóvel: Agência 0976 - Itaquaquecetuba Matricula: Endereço: Rua Sebastião Ferreira dos Santos, nº 93 Cidade: Itaquaquecetuba - SP Metragem: Área construída: 2.342,10 m²; Área do terreno: 1.200,00 m² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 3 pavimentos (subsolo, térreo e mezanino) e 32 vagas de garagem.</p>	4.307 (i)

Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012

Item	Descrição	2012
23	Imóvel: Agência 4049 - Pirituba Matricula: Endereço: Rua Guerino Giovanni Leardini, nº 63/64 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.368,00 m ² ; Área do terreno: 768,00 m ² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 3 pavimentos (subsolo, térreo e mezanino) e 20 vagas de garagem.	4.727 (i)
24	Imóvel: Agência 1368 - Imirim Matricula: Endereço: Av. Imirim, nº 1.271 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.384,34 m ² ; Área do terreno: 865,78 m ² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e mezanino) e 5 vagas de garagem.	3.957 (i)
25	Imóvel: Agência 4031 - Guaianases Matricula: Endereço: Rua Salvador Gianetti, nº 436 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 2.475,10 m ² ; Área do terreno: 1.846,00 m ² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 3 pavimentos (térreo e mezanino pavimento superior) e 20 vagas de garagem.	4.757 (i)
26	Imóvel: Agência 1022 - Venda Nova Matricula: Endereço: Rua Padre Pedro Pinto. Nº 1.580 Cidade: Belo Horizonte - MG Metragem: Área construída: 2.585,45 m ² ; Área do terreno: 2.500,00 m ² Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e pavimento inferior) e 25 vagas de garagem.	(i) 9.057
	Total	152.695

(i) Avaliado ao valor justo

b. Movimentação

Saldo em 01 de setembro de 2012	-
(+) Imóveis em uso	152.513
(+) Despesas de aquisição de imóveis	182
Saldo em 31 de dezembro de 2012	152.695

c. Método de determinação do valor justo

As avaliações dos imóveis foram realizadas pela empresa Avalibens Engenharia e Avaliação Patrimonial Ltda. que, segundo os laudos de avaliação apresentados, adotou o Método Evolutivo procedendo à conjugação de métodos onde, através do Método Comparativo de Dados de Mercado (MCDM) definiu o valor do terreno e pelo Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias (MCCRB) definiu o valor das benfeitorias.

Procedeu-se à elaboração de uma homogeneização entre os elementos comparativos (cinco imóveis circunvizinhos semelhantes aos imóveis avaliados), saneando os valores através de fórmulas matemáticas, visando alcançar o valor do terreno avaliado. A metodologia foi adotada em função da escassez de elementos de oferta para venda com as mesmas características dos imóveis avaliados - sobretudo sua localização comercial - não havendo prejuízo se comparada à outras metodologias.

Método de avaliação do valor justo:

No valor da venda foi utilizado o método evolutivo, por se tratar de propriedade com características específicas, onde utiliza-se o valor do imóvel acrescido do fator de comercialização.

As partes componentes como o terreno, utilizou-se o método comparativo, considerando terrenos semelhantes localizado na mesma região.

As edificações foram avaliadas pelo método de quantificação do custo, onde o valor das edificações resultou da identificação de seus custos de reedição apropriados pelos seus custos unitários básicos de construção.

8 Patrimônio líquido

a. Quotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2012 está representado por 405.000 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 405.000.

b. Séries de cotas do fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	405.000	1,000	405.000

9 Política de distribuição de resultados

O Fundo distribui no mínimo 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa, de acordo com sua política de distribuição de rendimentos.

a. Base de cálculo

No período findo em 31 de dezembro de 2012, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2012
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	2.568
Resultado mínimo a distribuir (95%)	2.439

b. Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

	2012
Saldo inicial não distribuído	-
Rendimento propostos no exercício	3.691
Rendimentos pagos no período	<u>(1.291)</u>
Saldo pendente de distribuição	<u>2.400</u>

O valor distribuído aos cotistas, considerando a disponibilidade de caixa do Fundo foi de R\$ 1.291.

10 Emissão, resgate e amortização de quotas

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 405.000. Em 31 de dezembro de 2012, o capital subscrito é de R\$ 405.000, equivalentes a 405.000 cotas, totalmente integralizados.

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

Não haverá resgate de quotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou na hipótese de sua liquidação. Entretanto, na liquidação total ou parcial de quaisquer investimentos integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de tal liquidação será utilizado para amortização das cotas.

11 Remuneração da administração

a. Taxa de administração

A administradora é remunerada com taxa de administração apurada e paga mensalmente da seguinte forma, contados da data da liquidação financeira da Primeira emissão: (I) nos doze primeiros meses de operação do fundo, 0,651% ao ano, (II) entre o décimo terceiro e vigésimo quarto mês de operação do fundo, 0,551% ao ano, (III) entre o vigésimo quinto e trigésimo sexto mês de operação do Fundo, 0,451% ao ano, (IV) a partir do trigésimo sétimo mês de operação do Fundo, 0,351% ao ano, observado o valor mínimo mensal de: R\$ 30, atualizado positivamente e anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M da FGV.

A taxa de administração é calculada e paga a administradora mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

No exercício findo em 2012, a taxa de administração totalizou R\$ 353 e representou 0,11% patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 210.

12 Receita de Aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi reconhecido a título de receita de alugueis o montante de R\$ 1.532, conforme demonstrado a seguir (Incluir quadro somente se for aplicável a abertura da receita).

13 Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i.* Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos quotistas.
- ii.* Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das quotas do Fundo.
- iii.* As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

b. Cotista

Quando das distribuições de rendimentos aos cotistas, há a retenção de 20% a título de Imposto de Renda, qualquer que seja o cotista.

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- i.* O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo;
- ii.* O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas; e
- iii.* As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

No caso de ganho de capital em que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação á alíquota de 20%.

O quotista estrangeiro será tributado pelo IOF caso retorne seu investimento em menos de um ano.

14 Custódia das cotas emitidas pelo fundo

Os serviços de custódia qualificada e controladoria de ativos e passivos são prestados pelo Banco do Brasil S.A., que recebe o equivalente a 0,028% ao ano sobre patrimônio líquido do

Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-DI, divulgado pela FVG a partir do mês subsequente do início das atividades do Fundo.

No exercício findo em 2012, a taxa de custódia totalizou R\$ 30 e representou 0,01% do patrimônio líquido médio do exercício.

15 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 0,15% em relação ao patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2012.

16 Rentabilidade do fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos, são demonstrados como segue abaixo:

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do fundo (%) (a)
31/12/2012	334.229	957,449995	(4,25)

- a) A rentabilidade percentual média das cotas do fundo foi calculada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no encerramento do exercício;
- b) O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício considerando o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no encerramento do exercício.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

17 Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação em bolsa de valores, e no exercício foram negociadas aos preços médios conforme demonstrado abaixo:

Data	Preço médio
29.11.2012	1.114,94
28.12.2012	1.136,99

18 Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações do Empreendimento e da Expansão, das mídias vendidas, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a conseqüente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos Tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) onde se promoverá o Empreendimento e a sua Expansão, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento e de sua Expansão, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento do Fundos junto a seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o Empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

Demais Riscos

O Fundo e o Empreendimento também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

19 Instrumentos financeiros

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

a. Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

b. Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, O Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “hedge” / “swap” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

20 Análise de sensibilidade

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2012:

Ativos	2012		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Certificado de depósitos bancários	1.005		
Cotas de fundos de investimento	55.090		
Letras de crédito imobiliário	180.610		
Propriedade de investimento			152.695
Total do ativo	236.705	-	152.695

21 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização á cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

22 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

23 Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços com o Banco do Brasil para os serviços de contabilidade.

24 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extra-judiciais, quer na defesa dos direitos dos quotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

25 Transações com partes relacionadas

Em 31.12.2012 o Fundo possuía cotas de fundo de investimentos emitidos pela Rio Bravo Crédito Privado (IRIOBRCP), parte relacionada da Gestora/Administradora, no montante de R\$ 55, que representavam 14,21% do seu patrimônio líquido.

26 Seguros (Não auditado)

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

As premissas de risco adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente não foram analisadas pelos nossos auditores independentes.

* * *