

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Agências Caixa**

**CNPJ: 15.576.907/0001-70**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -  
CNPJ: 72.600.026/0001-81)

31 de dezembro de 2017  
com Relatório do Auditor Independente sobre as  
demonstrações financeiras

## **Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa**

**CNPJ: 15.576.907/0001-70**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários - CNPJ: 72.600.026/0001-81)

### **Demonstrações financeiras**

31 de dezembro de 2017

#### **Índice**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras .....	1
<b>Demonstrações financeiras auditadas</b>	
Balanços patrimoniais.....	8
Demonstrações dos resultados.....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	10
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto .....	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	12

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do  
**Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa**  
(Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 2017, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada a seguir “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

## **1. Determinação de valor justo de aplicações financeiras de natureza imobiliária**

Consideramos o processo de determinação de valor justo de aplicações financeiras de natureza imobiliária como um principal assunto de auditoria dada a representatividade deste ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo. Conforme apresentado na nota explicativa 5, em 31 de dezembro de 2017 o saldo de Letras de Crédito Imobiliário (LCI) é de R\$ 148.265 mil, sendo que durante o exercício de 2017, foi reconhecido pelo fundo, a título de receita de aplicações financeiras com LCI o montante de R\$ 12.220 mil.

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria para verificar a exatidão matemática e existência dos títulos incluíram, mas não foram limitados a:

- avaliação da adequação das taxas utilizadas para determinação do valor justo;
- recálculo da atualização a valor justo dos títulos, utilizando fatores de mercado adaptados para os percentuais de indexador de cada título;
- conferência dos indexadores, e seus respectivos percentuais, através do confronto dos controles internos com a documentação vigente de cada título.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das aplicações financeiras de natureza imobiliária, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa 5 às demonstrações financeiras.

## **2. Reconhecimento de receita sobre contratos de locação**

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial ao que se refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administração para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato.

Conforme divulgado na nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2017 o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 2.614 mil, sendo que durante o ano de 2017 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 30.187 mil.

#### Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre contratos de locação incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais de linearização da receita;
- acompanhamento da evolução da receita no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pela Administração na nota explicativa 6.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **3. Determinação do valor justo de propriedades para investimento**

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa 7, em 31 de dezembro de 2017 o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 281.293 mil, sendo que durante o ano de 2017 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de ajuste negativo de valor justo das propriedades para investimento o montante de R\$ 6.006 mil. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

### Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administração e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administração do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do consultor independente contratado pela Administração do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa 7 às demonstrações financeiras.

#### **4. Distribuição de rendimentos aos cotistas**

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administração para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa 9, em 31 de dezembro de 2017, a Administração do Fundo apurou o montante de R\$ 41.995 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas, e o montante de R\$ 39.895 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 40.427 mil ao longo do ano de 2017.

### Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administração, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 9.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, 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.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.




Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de março de 2018.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6



Flávio Serpejante Peppe  
Contador CRC-1SP172167/O-6

**Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa**

CNPJ: 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

**Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016***(Em milhares de Reais)*

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2017</b>	<b>% PL</b>	<b>2016</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>154.137</b>	<b>35,70%</b>	<b>156.612</b>	<b>35,75%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.144	0,73%	5.089	1,16%
Ativos Financeiros Imobiliários					
Aplicações Financeiras	5	148.265	34,34%	146.680	33,48%
Depósito em poupança em consignação	4	48	0,01%	2.172	0,50%
Contas a Receber de Aluguéis	6	2.614	0,61%	2.594	0,59%
Imposto de renda na fonte a compensar		2	0,00%	13	0,00%
Outros Valores a Receber		64	0,01%	64	0,01%
<b>Não Circulante</b>		<b>281.293</b>	<b>65,15%</b>	<b>285.642</b>	<b>65,20%</b>
<b>Investimento</b>		<b>281.293</b>	<b>65,15%</b>	<b>285.642</b>	<b>65,20%</b>
Propriedades para Investimento	7.c	281.293	65,15%	285.642	65,20%
Imóveis Acabados	7.a	254.350	58,91%	252.903	57,72%
Imóveis em Construção	7.b	26.943	6,24%	32.739	7,47%
<b>Total do Ativo</b>		<b>435.430</b>	<b>100,85%</b>	<b>442.254</b>	<b>100,94%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>3.662</b>	<b>0,85%</b>	<b>4.133</b>	<b>0,94%</b>
Taxa de Administração a pagar	11	148	0,03%	138	0,04%
Obrigações Fiscais e Previdenciárias a pagar		4	0,00%	3	0,00%
Distribuições de resultados e amortização de cotas a pagar	9	3.419	0,79%	3.508	0,80%
Demais Valores a Pagar		91	0,02%	484	0,11%
<b>Total passivo</b>		<b>3.662</b>	<b>0,85%</b>	<b>4.133</b>	<b>0,94%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	8	<b>431.768</b>	<b>100,00%</b>	<b>438.121</b>	<b>100,00%</b>
Cotas Integralizadas	8.a	405.000	93,80%	405.000	92,44%
Gastos com colocação de cotas	8.c	(16.998)	-3,94%	(16.998)	-3,88%
Lucros acumulados		43.766	10,14%	50.119	11,44%
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>435.430</b>	<b>100,85%</b>	<b>442.254</b>	<b>100,94%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa  
CNPJ: 15.576.907/0001-70

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos Resultados  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Em milhares de reais exceto lucro líquido por cota - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	6	30.187	27.715
Ajuste a Valor Justo	7.c	(6.006)	3.630
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<u><b>24.181</b></u>	<u><b>31.345</b></u>
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>			
Rendimentos de Letras de Crédito Imobiliário	5	12.220	17.728
<b>Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>		<u><b>12.220</b></u>	<u><b>17.728</b></u>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>		<u><b>36.401</b></u>	<u><b>49.073</b></u>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida	4	516	1.456
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Despesa com Taxa de Administração	11	(1.827)	(1.591)
Demais Despesas administrativas		(44)	(58)
Despesas com Serviços de Terceiros	12	(927)	(1.193)
Despesas Tributárias	13	(134)	(286)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<u><b>33.985</b></u>	<u><b>47.401</b></u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<u><b>405.000</b></u>	<u><b>405.000</b></u>
<b>Lucro Líquido por cota - R\$</b>		<u><u><b>83,91</b></u></u>	<u><u><b>117,04</b></u></u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa  
CNPJ: 15.576.907/0001-70

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Gastos com emissão de cotas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>		<u>405.000</u>	<u>(16.998)</u>	<u>44.428</u>	<u>432.430</u>
Lucro Líquido do exercício				47.401	47.401
Distribuição de resultado no exercício	9			(41.710)	(41.710)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>		<u>405.000</u>	<u>(16.998)</u>	<u>50.119</u>	<u>438.121</u>
Lucro Líquido do exercício				33.985	33.985
Distribuição de resultado no exercício	9			(40.338)	(40.338)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>		<u>405.000</u>	<u>(16.998)</u>	<u>43.766</u>	<u>431.768</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa**  
**CNPJ: 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 do Período - Método Direto**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016**  
*(Em milhares de reais)*

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		32.291	23.942
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		12.736	19.184
Pagamento de Tributos		(135)	(286)
Pagamento de Taxa de Administração		(1.654)	(1.578)
Pagamento com Serviços de Terceiros		(1.199)	(1.075)
Pagamentos de outras contas		<u>(44)</u>	<u>(65)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>		<u>41.995</u>	<u>40.122</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>			
Aquisição de Propriedades para Investimento		(1.940)	(9.653)
Resgate de letras de Crédito Imobiliário		<u>(1.585)</u>	<u>12.841</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>		<u>(3.525)</u>	<u>3.188</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Pagamento de outros valores		1	(11)
Imposto de renda na fonte sobre rendimento de aplicação financeira		11	-
Pagamento de Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	9	<u>(40.427)</u>	<u>(41.605)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>		<u>(40.415)</u>	<u>(41.616)</u>
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		<u>(1.945)</u>	<u>1.694</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Exercício</b>	4	<u>5.089</u>	<u>3.395</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Exercício</b>	4	<u>3.144</u>	<u>5.089</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

## **1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 17 de maio de 2012 e iniciou suas operações em 12 de novembro de 2012, com prazo indeterminado de duração. É regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/2008, 516/11 e 517/11.

O Fundo é destinado ao público em geral e 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 à Caixa Econômica Federal, 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.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

## **2 Base de preparação das demonstrações financeiras**

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

### **(a) Autorização de emissão das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 26 de março de 2018 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

### **(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. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

*(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)*

**(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 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota 07 - Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento)

**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***

Títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e são lastreados por crédito imobiliário garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária do imóvel.

***ii. De aluguéis***

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

**(c) Propriedades para investimento**

***i. Imóveis acabados***

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

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à 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.

*(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)*

**ii. Imóveis em construção**

Registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão e inclui todos os gastos que são diretamente atribuível à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pelo próprio Fundo inclui:

- O custo de materiais e mão de obra direta;
- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração;

Quando o imóvel é concluído é transferido para propriedade para investimento e avaliado ao seu valor justo.

**iii. 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 excedente o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

A provisão para perdas com devedores de aluguéis é constituída obedecendo a um prazo de pelo menos 180 dias de atraso dos referidos créditos.

**(e) Outros ativos e passivos**

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) Receita de aluguéis**

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.



**Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa**  
 Notas explicativas às demonstrações Financeiras em  
 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

**(g) Reconhecimento de receitas e despesas em 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.

**(h) Lucro (Prejuízo) por cota**

O lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

**4 Caixa e equivalentes de caixa**

Descrição	2017	2016
Depósitos bancários á vista (a)	6	86
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	3.138	5.003
<b>Total</b>	<b>3.144</b>	<b>5.089</b>

(a) O montante de R\$ 6 em 2017 (R\$ 86 em 2016) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2017 e 2016 estão representadas por:

Descrição	2017	2016
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado (i)	-	2.246
Itaú Soberano DI LP (i)	-	2.757
Itaú Soberano Referenciado (ii)	3.138	-
<b>Total</b>	<b>3.138</b>	<b>5.003</b>

(i) - Referem-se à cotas de fundo de investimento da Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (Gestor), administrado pelo Banco Bradesco S.A (BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda), e foram resgatadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

(ii) - Referem-se à cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem vencimento e podem ser resgatados no curto prazo. Os ativos que compõe a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 516 (R\$ 1.456 em 2016).

**Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa**  
 Notas explicativas às demonstrações Financeiras em  
 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

**Poupança**

Refere-se a uma conta de Poupança aberta junto a Caixa Econômica Federal – CEF, para recebimento de aluguéis do Fundo:

Descrição	2017	2016
Depósito Poupança Consignação - CEF	48	2.172
<b>Total</b>	<b>48</b>	<b>2.172</b>

**5 Aplicações financeiras de natureza imobiliária**

Classificados como ativos para negociação e contabilizados pelo valor justo. Os ganhos e perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos na demonstração de resultados.

As aplicações financeiras de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2017 e 2016 estão representadas por:

Descrição	Emissor	Indexador	Percentual Indexador	Vencimento	2017	2016
Letras de Crédito Imobiliário - 15D00552794	Caixa	CDI	93,30	24/04/2018	26.800	24.560
Letras de Crédito Imobiliário - 16I00872330	Caixa	CDI	87,00	14/09/2018	11.220	20.685
Letras de Crédito Imobiliário - 16I00872332	Caixa	CDI	89,00	14/09/2018	110.245	101.435
<b>Total</b>					<b>148.265</b>	<b>146.680</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira – LCI o montante de R\$ 12.220 (R\$ 17.728 em 2016).

**6 Contas a receber**

Os aluguéis a receber do fundo em 31 de dezembro de 2017 e 2016 estão representados por:

Descrição	2017	2016
Aluguéis a Receber - Agências	2.479	2.439
Aluguéis a Receber - Em atraso	135	155
<b>Total</b>	<b>2.614</b>	<b>2.594</b>

Em 31 de dezembro de 2017, o fundo não possuía provisão constituída uma vez que não existia valores em atraso acima de 180 dias.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 30.187 (R\$ 27.715 em 2016).

**Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa**  
*Notas explicativas às demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

*(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)*

**7 Propriedades para investimento**

**(a) Relação dos imóveis – acabados:**

Item	Descrição	2017	2016
1	<p><b>Imóvel:</b> Agência 0194 - São Gonçalo  <b>Endereço:</b> Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125 - São Gonçalo  <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro  <b>Metragem:</b> Área construída: 1.388,00 m<sup>2</sup></p>	4.600	4.837
2	<p><b>Imóvel:</b> Agência 0185 - Nova Iguaçu  <b>Endereço:</b> Av. Marechal Floriano, nº 2.370 - Nova Iguaçu  <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro  <b>Metragem:</b> Área construída: 3.256,00 m<sup>2</sup></p>	12.350	13.008
3	<p><b>Imóvel:</b> Agência 0573 - Leme  <b>Endereço:</b> Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro  <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro  <b>Metragem:</b> Área construída: 696,80 m<sup>2</sup></p>	10.500	10.479
4	<p><b>Imóvel:</b> Agência 0637 - Carapicuíba  <b>Endereço:</b> Av. Rui Barbosa, nº 281 (calçadão) - Carapicuíba  <b>Cidade:</b> São Paulo  <b>Metragem:</b> Área construída: 1.949,20 m<sup>2</sup></p>	6.650	7.609
5	<p><b>Imóvel:</b> Agência 4040 - Quitaúna  <b>Endereço:</b> Av. dos Automistas, nº 5.386 - Osasco  <b>Cidade:</b> São Paulo  <b>Metragem:</b> Área construída: 2.250,00 m<sup>2</sup></p>	5.400	5.622
6	<p><b>Imóvel:</b> Agência 0588 - Ipanema  <b>Endereço:</b> Rua Visconde de Pirajá, nº 127 (loja) - Ed. Joatinga - Rio de Janeiro  <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro  <b>Metragem:</b> Área construída: 510,00 m<sup>2</sup></p>	12.150	12.708
7	<p><b>Imóvel:</b> Agência 0231 - 14 Bis  <b>Endereço:</b> Av Marechal Câmara, nº160-Lojas A, B e C e sobrelojas 211 a 224 - Rio de Janeiro  <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro  <b>Metragem:</b> Área construída: 1.900,31 m<sup>2</sup></p>	18.950	20.269
8	<p><b>Imóvel:</b> Agência 4148 - Recreio dos Bandeirantes  <b>Endereço:</b> Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro  <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro  <b>Metragem:</b> Área construída: 919,00 m<sup>2</sup></p>	9.800	10.070

**Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa**  
*Notas explicativas às demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

*(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)*

9	<p><b>Imóvel:</b> Agência 0202- Bandeira  <b>Endereço:</b> Rua Mariz e Barros, nº 79 (loja) - Rio de Janeiro  <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro</p>	5.800	6.054
	<b>Metragem:</b> Área construída: 1.339,00 m <sup>2</sup> ; Área do terreno: 935,40 m <sup>2</sup>		
10	<p><b>Imóvel:</b> Agência 1608 - Benedito Coutinho  <b>Endereço:</b> Rua Antônio Benedito Coutinho, nº 149 - Osasco  <b>Cidade:</b> São Paulo</p>	4.550	4.687
	<b>Metragem:</b> Área construída: 1.206,10 m <sup>2</sup>		
11	<p><b>Imóvel:</b> Agência 4071 - Capão Redondo  <b>Endereço:</b> Estrada de Itaperica, nº 3.429 - São Paulo  <b>Cidade:</b> São Paulo</p>	6.050	5.803
	<b>Metragem:</b> Área construída: 1.448,48 m <sup>2</sup>		
12	<p><b>Imóvel:</b> Agência 0657 - Jardim da Saúde  <b>Endereço:</b> Av. do Cursino, nº 1.348 - São Paulo  <b>Cidade:</b> São Paulo</p>	6.500	6.805
	<b>Metragem:</b> Área construída: 1.833,14 m <sup>2</sup>		
13	<p><b>Imóvel:</b> Agência 0253 - Senador Queirós  <b>Endereço:</b> Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111  <b>Cidade:</b> São Paulo - SP</p>	7.850	7.782
	<b>Metragem:</b> Área construída: 1.446,96 m <sup>2</sup>		
14	<p><b>Imóvel:</b> Agência 0085 - Inconfidência  <b>Endereço:</b> Rua Curitiba, nº 888  <b>Cidade:</b> Belo Horizonte - MG</p>	9.600	9.911
	<b>Metragem:</b> Área construída: 2.373,17 m <sup>2</sup>		
15	<p><b>Imóvel:</b> Agência 0221 - Meier  <b>Endereço:</b> Rua Dias da Cruz, nº 28 - A (loja)  <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro - RJ</p>	8.550	9.005
	<b>Metragem:</b> Área construída: 1.483,53 m <sup>2</sup>		
16	<p><b>Imóvel:</b> Agência 1624 - Av. Chile  <b>Endereço:</b> Av. República do Chile, nº 230, loja nº 101 e 201  <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro - RJ</p>	9.400	9.805
	<b>Metragem:</b> Área construída: 1.139,67 m <sup>2</sup>		
17	<p><b>Imóvel:</b> Via Anchieta  <b>Endereço:</b> Via Anchieta, nº 1.558  <b>Cidade:</b> São Paulo - SP</p>	4.200	3.779
	<b>Metragem:</b> Área construída: 1.785,00 m <sup>2</sup>		

**Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa**  
*Notas explicativas às demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

*(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)*

18	<p><b>Imóvel:</b> Agência 1654 - Planalto Paulista  <b>Endereço:</b> Av. Indianópolis, nº 2.125  <b>Cidade:</b> São Paulo - SP  <b>Metragem:</b> Área construída: 1.299,00 m<sup>2</sup></p>	5.150	5.223
19	<p><b>Imóvel:</b> Agência 0267 - Santa Cecília  <b>Endereço:</b> Rua das Palmeiras, nº 233 - loja  <b>Cidade:</b> São Paulo - SP  <b>Metragem:</b> Área construída: 1.205,86 m<sup>2</sup></p>	5.550	5.409
20	<p><b>Imóvel:</b> Agência 1231 - Barra Funda  <b>Endereço:</b> Av. Rio Branco, nº 1.675 - Loja  <b>Cidade:</b> São Paulo - SP  <b>Metragem:</b> Área construída: 1.293,02 m<sup>2</sup></p>	5.450	5.073
21	<p><b>Imóvel:</b> Agência 1598 - Guarapiranga  <b>Endereço:</b> Av. de Pinedo, nº 228  <b>Cidade:</b> São Paulo - SP  <b>Metragem:</b> Área construída: 1.312,18 m<sup>2</sup></p>	5.700	5.329
22	<p><b>Imóvel:</b> Agência 0976 - Itaquaquecetuba  <b>Endereço:</b> Rua Sebastião Ferreira dos Santos, nº 93  <b>Cidade:</b> Itaquaquecetuba - SP  <b>Metragem:</b> Área construída: 2.342,10 m<sup>2</sup></p>	6.100	4.898
23	<p><b>Imóvel:</b> Agência 4049 - Pirituba  <b>Endereço:</b> Rua Guerino Giovani Leardini, nº 63/64  <b>Cidade:</b> São Paulo - SP  <b>Metragem:</b> Área construída: 1.368,00 m<sup>2</sup></p>	4.700	5.187
24	<p><b>Imóvel:</b> Agência 1368 - Imirim  <b>Endereço:</b> Av. Imirim, nº 1271  <b>Cidade:</b> São Paulo - SP  <b>Metragem:</b> Área construída: 1.384,34<sup>2</sup></p>	4.550	5.241
25	<p><b>Imóvel:</b> Agência 4031 - Guaianases  <b>Endereço:</b> Rua Salvador Gianetti, nº 436  <b>Cidade:</b> São Paulo - SP  <b>Metragem:</b> Área construída: 2.475,10<sup>2</sup></p>	6.000	4.979
26	<p><b>Imóvel:</b> Agência 1022 - Venda Nova  <b>Endereço:</b> Rua Padre Pedro Pinto, nº 1580  <b>Cidade:</b> Belo Horizonte - MG  <b>Metragem:</b> Área construída: 2.585,45<sup>2</sup></p>	10.950	11.292
27	<p><b>Imóvel:</b> Agência - Faria Lima  <b>Endereço:</b> Av. Brigadeiro Faria Lima, 1644  <b>Cidade:</b> São Paulo - SP  <b>Metragem:</b> Área construída: 318,06 m<sup>2</sup></p>	6.150	6.173

**Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa**  
*Notas explicativas às demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

*(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)*

28	<p><b>Imóvel:</b> Ag Av. Pres. Wilson  <b>Endereço:</b> Av. Rio Branco, 311-B  <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro/RJ  <b>Metragem:</b> Área Construída: 713,62 m<sup>2</sup></p>	11.450	4.946
29	<p><b>Imóvel:</b> Agência Vila Mascote  <b>Endereço:</b> Av. Santa Catarina, s/n  <b>Cidade:</b> São Paulo - SP  <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 753,36 m<sup>2</sup></p>	4.600	3.702
30	<p><b>Imóvel:</b> Agência Parque Maria Helena  <b>Endereço:</b> Rua Coronel Souza Franco, 115  <b>Cidade:</b> Suzano - SP  <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 581,00 m<sup>2</sup></p>	3.450	12.085
31	<p><b>Imóvel:</b> Agência Osasco  <b>Endereço:</b> Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371  <b>Cidade:</b> Osasco/SP  <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 804,00 m<sup>2</sup></p>	3.750	4.102
32	<p><b>Imóvel:</b> Agência Cipó - Guaçu  <b>Endereço:</b> R. Sesefredo Klein Doll, 12  <b>Cidade:</b> Embu-Guaçu/SP  <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 551,00 m<sup>2</sup></p>	2.600	2.775
33	<p><b>Imóvel:</b> Agência Paes Leme  <b>Endereço:</b> R. Paes Leme, 250 e 258  <b>Cidade:</b> São Paulo/SP  <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 903,60 m<sup>2</sup></p>	10.050	10.395
34	<p><b>Imóvel:</b> Agência Rua dos Italianos  <b>Endereço:</b> R. dos Italianos, 609 621 623  <b>Cidade:</b> São Paulo/SP  <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 520,50 m<sup>2</sup></p>	4.450	4.804
35	<p><b>Imóvel:</b> Agência Jundiapéba  <b>Endereço:</b> Alameda Santo Ângelo, 118  <b>Cidade:</b> Mogi das Cruzes - SP  <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 593,44 m<sup>2</sup></p>	3.150	3.057
36	<p><b>Imóvel:</b> Agência Av. Industrial  <b>Endereço:</b> Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389  <b>Cidade:</b> Uberlândia/MG  <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 552,00 m<sup>2</sup></p>	3.450	-
37	<p><b>Imóvel:</b> Agência Av. Rio Claro  <b>Endereço:</b> Av. 1, 500  <b>Cidade:</b> Rio Claro/SP</p>	4.200	-

**Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa**  
*Notas explicativas às demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

*(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)*

**Metragem:** Área Construída do Projeto: 542,70 m<sup>2</sup>

<b>254.350 (i)</b>	<b>252.903 (i)</b>
--------------------	--------------------

(i) Avaliado ao valor justo.

Os imóveis são contabilizados pelo valor de construção/aquisição e posteriormente avaliados a valor justo.

**(b) Imóveis em construção:**

	<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
1	<b>Imóvel:</b> Agência Estrada do Rio A <b>Endereço:</b> Estrada do Rio A, nº 1131 - Loja A, B e C <b>Cidade:</b> Freguesia do Campo Grande/RJ <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 571,41 m <sup>2</sup>	5.671	5.166
2	<b>Imóvel:</b> Agência Av. Industrial <b>Endereço:</b> Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389 <b>Cidade:</b> Uberlândia/MG <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 552,00 m <sup>2</sup>	-	3.256
3	<b>Imóvel:</b> Agência Av. Rio Claro <b>Endereço:</b> Av. 1, 500 <b>Cidade:</b> Rio Claro/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 542,70 m <sup>2</sup>	-	3.963
4	<b>Imóvel:</b> Agência Pedro Vicente <b>Endereço:</b> R. Pedro Vicente, 222 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 814,20 m <sup>2</sup>	8.194	7.705
5	<b>Imóvel:</b> Agência Campo Limpo <b>Endereço:</b> Est. do Campo Limpo, 5520 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 604,00 m <sup>2</sup>	3.340	3.283
6	<b>Imóvel:</b> Agência Pátio do Colégio <b>Endereço:</b> Lg. Pátio do Colégio, 1 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 676,00 m <sup>2</sup>	9.738	9.366
		<b>26.943</b>	<b>32.739</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa**  
 Notas explicativas às demonstrações Financeiras em  
 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão.

(c) **Movimentação**

Descrição	<b>2017</b>		Total
	Imóveis Acabados	Imóveis em Construção	
<b>Saldo em 1º de janeiro de 2017</b>	252.903	32.739	285.642
			-
Compras Ocorridas	116	1.541	1.657
Ajuste a Valor Justo	(6.006)	-	(6.006)
Transferência para Imóveis Concluídos		(7.337)	(7.337)
Conclusão Obras Ag. Industrial	3.286		3.286
Conclusão Obras Ag. Rio Claro	4.051		4.051
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>254.350</b>	<b>26.943</b>	<b>281.293</b>

Descrição	<b>2016</b>		Total
	Imóveis Acabados	Imóveis em Construção	
<b>Saldo em 1º de janeiro de 2016</b>	229.359	43.368	272.727
			-
Compras Ocorridas	-	9.285	9.285
Ajuste a Valor Justo	3.630	-	3.630
Transferência para Imóveis Concluídos		(19.914)	
Conclusão Obras Ag. Paes Leme	11.085		
Conclusão Obras Ag. Italianos	4.898		
Conclusão Obras Ag. Jundiapéba	3.931		
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>252.903</b>	<b>32.739</b>	<b>285.642</b>



*(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)*

**(d) Método de determinação do valor justo**

A Colliers International do Brasil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Novembro de 2017 (em 31 de dezembro de 2016, a data base foi novembro de 2016 e a empresa avaliadora foi a Cushman & Wakefield Brasil).

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

**8 Patrimônio líquido**

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2017 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 431.768 (R\$ 438.121 em 2016), sendo composto por:

**(a) Cotas integralizadas**

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2017 e 2016 está representado por 405.000 cotas escriturais e nominativas, 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\$) (a)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	<u>405.000</u>	1.000	<u>405.000</u>

O valor nominal das cotas de cada emissão representa o valor das mesmas após os custos de cada emissão.

**Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa**  
*Notas explicativas às demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

*(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)*

**(c) Gastos com colocação de cotas**

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 405.000 cotas (405.000 em 2016) no montante de R\$ 16.998. (R\$ 16.998 em 2016), abaixo descritos:

- i.** gastos com elaboração de prospectos e relatórios;
- ii.** remuneração de serviços profissionais de terceiros (advogados, contadores, auditores, consultores, profissionais de bancos de investimento, corretores etc.);
- iii.** gastos com publicidade (inclusive os incorridos nos processos de road-shows);
- iv.** taxas e comissões;
- v.** custos de transferência;
- vi.** custos de registro na CVM, entre outros.

Ressaltamos que não incluem ágios ou deságios na emissão das cotas, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

No exercício de 2017 não houve gastos com colocação de cotas.

**9 Política de distribuição de resultados**

O Fundo, de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e em 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º dia do mês ou, no caso deste não ser em dia útil, o dia útil imediatamente anterior, subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

**Base de cálculo**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Base de cálculo - Resultado Financeiro Líquido	41.995	40.122
Resultado mínimo a distribuir (95%)	39.895	38.116
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Saldo a distribuir do exercício anterior	3.508	3.403
Rendimentos propostos no exercício	40.338	41.710
Pagamento de resultados e amortização de cotas	(40.427)	(41.605)
Distribuições de resultados e amortização de cotas a pagar	<u><b>3.419</b></u>	<u><b>3.508</b></u>

**Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa**  
*Notas explicativas às demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

*(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)*

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, foi de R\$ 41.995 em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 40.122 em 2016). O valor total de distribuição de rendimentos referente ao exercício de 2017 foi de R\$ 40.338 (R\$ 41.710 em 2016) equivalentes a 96,05% do resultado financeiro (103,96% em 2016).

## **10 Emissão, resgate e amortização de Cotas**

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o capital subscrito é de R\$ 405.000, equivalentes a 405.000 cotas, totalmente integralizados.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas Cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembléia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Sempre que houver desinvestimentos nos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em Ativos Imobiliários. Caso a instituição Administradora não identifique novos ativos imobiliários e condicionada a aprovação pela Assembléia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

No período, não houve a ocorrência de desinvestimentos e amortizações.

## **11 Remuneração da administração**

A taxa de administração é calculada 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 sobre o patrimônio líquido do Fundo, (II) entre o décimo terceiro e vigésimo quarto mês de operação do fundo, 0,551% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, (III) entre o vigésimo quinto e trigésimo sexto mês de operação do Fundo, 0,451% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, (IV) a partir do trigésimo sétimo mês de operação do Fundo, 0,351% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, (V) a partir de outubro de 2016, 0,351% ao ano sobre o valor de mercado do fundo, 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 a taxa de administração totalizou R\$ 1.827 (R\$ 1.591 em 2016) e representou 0,42% (0,36% em 2016) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 148 (R\$ 138 em 2016).

**Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa**  
*Notas explicativas às demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

*(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)*

**12 Despesas com Serviços de Teceiros**

Descrição	2017	2016
Honorários Auditoria	19	47
Honorários pessoas jurídicas	445	514
Taxa de Fiscalização CVM	46	55
Taxa de Custódia	131	129
Taxa Bovespa	9	8
Taxa CETIP	18	22
Despesas Prospecção/Consultoria	259	418
<b>Total</b>	<b>927</b>	<b>1.193</b>

**13 Despesas Tributárias**

Descrição	2017	2016
ISS a recolher	-	1
INSS a recolher	-	2
Adiantamento de Clientes - alugueis	-	2
IRF s/Distribuição de Resultados	-	4
Retenções Contratuais	-	277
Imposto de Renda não compensável	134	-
<b>Total</b>	<b>134</b>	<b>286</b>

**14 Legislação tributária**

**(a) Fundo**

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 35º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

*(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)*

- i.** pessoa física:
  - (a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
  - (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- ii.** pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

**(b) Cotistas**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

**(c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoa físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i.** Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii.** O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;
- iii.** Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

**15 Alterações no regulamento**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 não houve alteração no regulamento, a última alteração no Regulamento do Fundo foi na data de 29/09/2016, adaptando às disposições da ICVM 571, bem como promover a uniformização do inteiro teor do Regulamento ao novo padrão da Administradora, visando o melhor atendimento à legislação aplicável, indicando que os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da ICVM 472.

Incluídas no Regulamento situações adicionais de conflito e interesses com o Fundo, bem como a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da gestora, do consultor, conforme aplicável, ou partes a ele relacionadas. Foi excluído o capítulo do Regulamento que tratava da divulgação de informações periódicas do Fundo, com indicação no regulamento do dispositivo da ICVM 472 onde as referidas informações podem ser consultadas, em linha com a ICVM 571. Excluída do regulamento também a relação dos encargos do Fundo, com indicação do disposto da ICVM 472 onde as referidas informações podem ser consultadas, em linha com a ICVM 571.

**Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa**  
 Notas explicativas às demonstrações Financeiras em  
 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Fora, estabelecidos quóruns específicos, de acordo com as matérias e número de cotistas do Fundo, e indicação de procedimentos adicionais a serem observados em Assembleias gerais de Cotistas, incluindo, sem limitação, a reorganização dos prazos de convocação e apresentação de propostas para ordem do dia; adaptadas as disposições acerca dos representados dos cotistas, incluindo, sem limitação, indicação dos requisitos necessários e outros deveres aplicáveis aos representantes eleitos; adaptadas as disposições acerca da taxa de administração; e indicado no Regulamento o endereço eletrônico da administradora onde a versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pela Administradora poderá ser consultada pelos cotistas.

#### 16 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração/custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

#### 17 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitadas ao Fundo representam 0,68% em relação ao patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2017 (0,71% em 2016).

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Despesas com Taxa de Administração	1.827	1.591
Despesas Administrativas	44	58
Despesas com Serviços de Terceiros	927	1.193
Despesas Tributárias	134	286
<b>Total</b>	<b>2.932</b>	<b>3.128</b>
	<b>0,68%</b>	<b>0,71%</b>

#### 18 Rentabilidade do fundo

O patrimônio líquido médio, a quantidade de cotas, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do fundo, são demonstrados como segue:

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2015	446.531	446.788	18.428	0,06%	4,13%	4,18%
2º Sem/2015	446.788	432.430	19.602	-3,21%	4,39%	1,17%
1º Sem/2016	432.430	434.236	20.490	0,42%	4,74%	5,16%
2º Sem/2016	434.236	438.121	21.220	0,89%	4,89%	5,78%
1º Sem/2017	438.121	438.489	21.092	0,08%	4,81%	4,90%
2º Sem/2017	438.489	431.768	19.246	-1,53%	4,39%	2,86%

*(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)*

- (1) – Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.
- (2) – Obtido “Dividend Yield” pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.
- (3) – A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

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

## **19 Negociação das cotas**

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na BM&FBovespa através do código AGCX11, e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

<b>Data</b>	<b>Preço de fechamento</b>
31/12/2014	960,00
31/12/2015	980,00
31/12/2016	1.230,00
31/12/2017	1.252,12

## **20 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. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

### **Risco de liquidez**

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 possível obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir prejuízos 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.

### **Risco de desapropriação**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

#### **Risco de sinistro**

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

#### **Riscos macroeconômicos gerais**

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- (a) Desaquecimento da economia
- (b) Taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial.
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;
- (f) Riscos tributários
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário

## **21 Instrumentos financeiros**

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e 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 aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

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.

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.

Riscos do Fundo:



(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

**(a) 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 05, as quais possuem como referência (“*benchmark*”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro). 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.

**(c) 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. O fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

**(d) 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.

## **22 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa**  
*Notas explicativas às demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

*(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)*

**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 2017 e 2016:

	<b>2017</b>		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos</b>			
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Itaú Soberano DI LP	3.138	-	-
Letras de crédito imobiliário - CEF	-	148.265	-
Depósito Poupança Consignação - CEF	48	-	-
Contas a Receber de Aluguéis	-	2.614	-
Propriedades para Investimentos	-	-	254.350
<b>Total do ativo</b>	<b>3.186</b>	<b>150.879</b>	<b>254.350</b>

	<b>2016</b>		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos</b>			
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	2.246	-	-
Itaú Soberano DI LP	2.757	-	-
Letras de crédito imobiliário - CEF	-	146.680	-
Depósito Poupança Consignação - CEF	2.172	-	-
Contas a Receber de Aluguéis	-	2.594	-
Propriedades para Investimentos	-	-	252.903
<b>Total do ativo</b>	<b>7.175</b>	<b>149.274</b>	<b>252.903</b>

## 23 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 e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

**Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa**  
*Notas explicativas às demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

*(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)*

**24 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 Ernest Young Auditores Independentes S.S. relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços 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.

**25 Outros serviços prestados para o Fundo**

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório JJChaves Contadores Sociedade Simples para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2017. O custo da prestação deste serviço é deduzida da taxa de administração do Fundo.

**26 Demandas judiciais**

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

**27 Seguros**

Os Contratos de locação celebrados entre a Caixa Econômica Federal e o Fundo, determinam que a locatária é responsável pela contratação da cobertura de seguros para as propriedades do Fundo, de acordo com cláusula contratual estabelecida.

**28 Transações com partes relacionadas**

Operações de compra/venda de títulos e valores mobiliários da Gestora.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Gestora do Fundo. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

**Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado - movimentação**

	<b>Movimentação do período</b>	
	2017	2016
SALDO INICIAL	2.246	3.086
APLICAÇÕES	-	33.984
RESGATE	(2.246)	(34.824)
<b>SALDO FINAL</b>	<b>-</b>	<b>2.246</b>
RENDIMENTO BRUTO - EM REAIS	-	684.396
RENTABILIDADE BRUTA	0,00%	13,35%
QUANTIDADE DE COTAS	-	923.130,966948