

Relatório de Administração
Exercício encerrado em 30 de junho de 2015
Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa – FII

I. Objeto do Fundo

O FII Agências CAIXA tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de Agências Bancárias para locação exclusivamente à Caixa Econômica Federal.

II. Conjuntura Econômica e Perspectivas

Finalizado o primeiro semestre de 2015 nos encontramos em um ambiente desafiador nas mais diversas frentes: econômica, política, fiscal, social, entre outras tantas relacionadas, e que acabam influenciadas em maior ou menor escala. Tornou-se comum o debate acerca dos fortes ajustes necessários para colocar o país, novamente, na rota do crescimento. Sabemos que a travessia desta turbulência será árdua, passaremos por momentos delicados e alguns sacrifícios terão de ser feitos, mas este é o preço que pagamos por uma série de medidas tomadas no passado, cujos efeitos comprometeram o desempenho econômico do país nos últimos semestres.

A economia brasileira não é o único foco de calorosas discussões nos mais diversos fóruns. O cenário político tornou-se um importante fator do desempenho econômico brasileiro, o que tem levado o ministro Joaquim Levy à diferentes salas de reunião, para defender os ajustes que considera essenciais para que o país saia desta situação. Mesmo assim, o efeito não é rápido, e após um primeiro trimestre de pequena retração (-0,2%), acreditamos que seja pouco provável que não voltemos a entrar em uma classificação de “recessão técnica” (quando o PIB tem dois trimestres seguidos de queda), findado o primeiro semestre do ano. Especialistas do mercado financeiro, responsáveis pelo Boletim Focus divulgado pelo Banco Central, e que no início do ano estimavam um tímido crescimento, já não acreditam que o país possa apresentar um crescimento neste ano, sendo que os prognósticos se aproximam de retração na casa dos 2,0% em 2015. Por este motivo, esperamos que as medidas que vem sendo tomadas nos direcionem para um melhor ambiente econômico, passando pela elevação dos diversos níveis de confiança do mercado, controle da inflação, retomada dos investimentos e criação de empregos.

Em níveis muito menores do que já presenciamos na história deste país, a inflação permanece alta para o que nos acostumamos nos últimos anos. Começamos a sentir apenas recentemente o efeito do controle de preços aplicado a algumas indústrias relevantes da economia nacional. Não foi mais possível manter-se todo o esforço realizado em 2014 para se manter os índices dentro do teto da meta oficial, e, afrouxando-se as rédeas dos preços controlados, nos distanciamos significativamente do objetivo de manter a inflação em 4,5% ao ano, com margem de 2,0% para cima ou para baixo. Em rota ascendente, o IPCA (índice de medição oficial da inflação do país) fechou o semestre em 8,89% (considerando-se 12 meses), a maior taxa desde dezembro de 2003, e os mesmos especialistas do Boletim Focus, mencionado acima, apontam para níveis de inflação superiores a 9,2% até o final deste ano. Com autonomia e ciente disto, o Banco Central tem sido categórico na elevação da taxa básica de juros que atingiu, já em julho, o maior patamar desde julho de 2006. Foram setes elevações seguidas da taxa, até o valor de 14,25% ao ano. O Banco Central espera, com isso, controlar o crédito e o consumo, contendo, assim, a inflação, apesar da resistência demonstrada neste ano. O objetivo da instituição é que o índice volte a convergir para o centro da meta ao final de 2016, e para isso, entendem pela necessidade da manutenção deste patamar de taxa.

Diferentemente de outras épocas, e acompanhando o mercado como um todo, o setor imobiliário brasileiro vem sofrendo com a desaceleração geral, fruto, principalmente, das maiores restrições ao crédito, aumento da inflação e queda na confiança de empresários e consumidores. O número de lançamentos caiu significativamente em relação ao ano passado, assim como o de vendas, o que acabou por impactar os preços dos imóveis vendidos. Incorporadoras tem se focado mais na redução de estoques, e descontos, que em outros tempos dificilmente teriam sido concedidos, tornaram-se comuns. Como era de se esperar, o crescimento do Financiamento Imobiliário já não é mais o mesmo, e as condições para concessão dos empréstimos foram restringidas, principalmente pela Caixa Econômica Federal, principal agente do setor. De acordo com a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, ABECIP, o volume de empréstimos para aquisição e construção de imóveis, com recursos das cadernetas de poupança somaram R\$ 38,9 bilhões, entre janeiro e maio deste ano, o que corresponde a uma queda de 11,8% na comparação com o mesmo período de 2014.

Talvez na contramão dos principais setores da economia, o mercado de Fundos Imobiliários apresentou um excelente resultado no primeiro semestre de 2015, apesar das sequentes elevações da Selic. O IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, semelhante ao Ibovespa para a Bolsa de Valores) valorizou-se 9,3% até o final de junho, considerando-se aqui a valorização das cotas e a distribuição de rendimentos. Apenas como comparação, o CDI do mesmo período ficou em 6,0%, o Ibovespa em 6,1% e o IMA-B (cesta de títulos públicos indexados à inflação) em 8,4%. Acreditamos que a maior estabilidade das taxas de juros longas, e a menor incerteza quanto à performance das carteiras de imóveis para renda, levou à percepção de um desconto interessante nas cotas dos fundos, e a correção aconteceu de forma consistente durante o semestre. Mesmo assim, o desconto entre valor de mercado dos fundos listados, e ao seu valor patrimonial, encerrou o semestre em 28,3%. O mercado de novas emissões apresentou uma melhora, se comparado ao mesmo período de 2014, com 9 ofertas públicas de novos fundos registradas, num total de R\$ 3,6 bilhões, 165% a mais do que ano passado. Como comentado em outras oportunidades, entendemos que o investidor de Fundos Imobiliários deve atentar-se à expectativa da taxa de juros no longo prazo, e ao desempenho operacional de cada um de seus Fundos de interesse. Como um produto de longo prazo, os fundos mantêm a vantagem da isenção fiscal para suas distribuições de rendimentos, sendo que, nos valores atuais de cotas, ainda é possível identificar bons descontos e oportunidades de investimento, apesar da valorização recente.

Esperamos, para os próximos semestres, que os ajustes defendidos surtam efeitos positivos na economia, o que levaria as mais diferentes indústrias a retomar o caminho do crescimento, e que aprendamos com nossos erros, levando a uma maior confiança na condução das políticas do país.

III. Negócios Realizados em 2015

Durante o 1º semestre de 2015 não foram adquiridos novos imóveis para construção e/ou adequação de futuras agências bancárias, em função da suspensão de novas contratações informada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, conforme fato relevante divulgado pelo Fundo em 03 de março de 2015.

No entanto, os imóveis já adquiridos e contratados anteriormente, continuaram com suas obras em andamento, sendo que foram realizadas as entregas das agências Vila Mascote e Pq. Maria Helena neste semestre.

O montante total de investimentos realizados em obras e projetos neste período corresponde a R\$ 11 milhões. No computo total, já foram investidos R\$ 69,7

milhões em novas agências, já descontados do total de R\$ 86 milhões de capital comprometido para esta modalidade.

IV. Programa de Investimento

Os recursos ainda não alocados na aquisição e desenvolvimento das novas agências estão alocados em ativos de renda fixa, preponderantemente LCI's e fundos de investimento com rendimentos atrelados ao CDI.

A administradora do Fundo continua em tratativas junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL a fim de estudar alternativas para alocação dos recursos disponíveis em caixa do Fundo que correspondem a quantia de R\$ 145 milhões, já descontado o capital comprometido com as obras e projetos em andamento.

V. Emissão de Cotas

O patrimônio líquido do FII é composto por 405.000 cotas, totalmente integralizadas.

Não houve emissão de cotas no período.

VI. Laudo de Avaliação

Os empreendimentos que compõem a carteira do Fundo somam o valor de R\$ 210,17 milhões em laudos de avaliações realizados em 2014.

A avaliação patrimonial de 2015 está prevista para o 2º semestre.

VII. Resultados

Conforme a política de distribuição de rendimentos do regulamento do fundo, o mesmo deverá efetuar a distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

No 1º semestre de 2015 foram distribuídos de resultados aos cotistas o valor de R\$ 18.225.000 (dezoito milhões, duzentos e vinte e cinco mil reais).

VIII. Valor patrimonial da cota e rentabilidade

A tabela a seguir apresenta a evolução do valor patrimonial da cota, assim como a rentabilidade apurada no período:

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	N.º de cotas	Valor patrimonial da cota (R\$)	Variação patrimonial da cota (%)	Rentabilidade (%)
31.12.13	434.280.389	405.000	1.072,30	11,83	18,890
30.06.14	434.412.162	405.000	1.072,62	(0,02)	3,964
31.12.14	446.530.693	405.000	1.102,54	2,79	10,659
30.06.15	446.788.283	405.000	1.103,18	0,03	4,185

IX. Relação de encargos do fundo*

EXERCÍCIO	2014		2013	
PL Médio	437.570		403.357	
	R\$ (Mil)	%	R\$ (Mil)	%
Taxa de Administração	2.344	0,54	2.562	0,64
Tributos Federais	868	0,20	939	0,23

Despesas Auditoria	28	0,01	19	-
Despesas Serviços de Terceiros	914	0,21	889	0,22
Outras Receitas e Despesas	46	0,01	40	0,01
Total	4.200	0,97	4.449	1,10

*Relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios auditados.

X. Obrigações contraídas no período

Parte	Descrição	Valor (R\$)
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Taxa Administração	175.439
JJChaves Contadores SS	Contabilidade	6.642
Banco Itaú S/A	Escrituração	5.482

O total de obrigações contraídas pelo fundo em 30 de junho de 2015 foi de R\$ 187.563.

XI. Agradecimentos

Agradecemos aos Senhores Cotistas, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 30 de junho de 2015.

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Diretor Responsável: Paulo André Porto Bilyk
Contador responsável: João Delfino Serres Chaves (CRC:1RS015022/O-3 "S" SP)