

**Relatório de Administração
Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2012
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

O ano de 2012 se provou um grande desafio às políticas econômicas do país, e colocou à prova o governo brasileiro em sua missão de garantir um desenvolvimento econômico sustentável àquele que ficou conhecido no mundo todo como um dos grandes emergentes.

Porém, o baixo desempenho do setor produtivo do Brasil ao longo de 2012 expôs alguns dos equivocados pressupostos com que agiu o governo. Através da desvalorização cambial, queda dos juros, mais créditos concedidos, renúncias tributárias como a queda temporária e seletiva de impostos, entre outras medidas, tentou o governo estimular o consumo para garantir um PIB mais robusto, o que se provou ineficaz. Até outubro, a queda na produção foi de 2,9% em relação aos dez primeiros meses de 2011; e a previsão de crescimento do PIB dos analistas dos bancos permaneceu estável em 0,98%. Se confirmado, o resultado do PIB deste ano será o pior desde 2009, quando o país sentia os efeitos da primeira etapa da crise financeira internacional.

Conforme divulgado pelo IBGE, o IPCA, considerado o índice de medição da inflação oficial do país, fechou o ano em 5,84%, acima da meta central de 4,5% para os anos de 2012, mas ainda dentro do intervalo de tolerância de dois pontos percentuais para cima ou para baixo.

Para a taxa básica de juros, que foi mantida em 7,25% ao ano no fim de novembro, na mínima histórica, a previsão dos economistas é de que ela continuará neste patamar até o fim de 2013.

A tendência de afrouxamento da política monetária, iniciado em agosto de 2011 com cortes na taxa SELIC acordadas em reuniões do COPOM, se confirmou, e a taxa básica de juros fechou o ano em 7,25% a.a., mínima histórica. A previsão dos economistas é de que ela continuará neste patamar até o fim de 2013 pelo menos.

Com relação ao setor imobiliário brasileiro, este manteve sua tendência de crescimento, porém em ritmo mais lento do que nos anos anteriores. Mesmo assim o mercado imobiliário brasileiro apresentou recorde no valor de investimentos estrangeiros, atraídos pela grande demanda, o aumento da renda e a maior lucratividade para quem constrói no País. A exploração do petróleo e do pré-sal, bem como os grandes eventos esportivos mundiais dos próximos anos, são apontados como grandes contribuintes para esta expectativa positiva. Para 2013, espera-se que o desempenho do setor imobiliário tenha comportamento muito similar ao de 2012, ano em que o ajuste de mercado, obstáculos gerais (como a demora na aprovação de projetos) e, principalmente, a escassez de terrenos, pesaram no volume de lançamentos de novas unidades, deixando o resultado abaixo do registrado em 2011.

O setor de fundos imobiliários continuou crescendo e em 2012, foram realizadas 49 ofertas públicas de novos fundos imobiliários, captando valores superiores 14 bilhões de reais. Além disso, o setor rendeu mais de 30% no ano, ultrapassando a rentabilidade da maioria dos investimentos em bolsa e fundos de renda fixa. Tal sucesso é comprovado pelo aumento de investidores de fundos imobiliários, que de 35,2 mil em dezembro de 2011, passaram a quase 100 mil ao final de 2012. Acreditamos que, para 2013, os fundos imobiliários continuam sendo uma opção interessante de investimento de baixo risco, com uma boa rentabilidade.

III. Emissões de Cotas

Em 25 de outubro foi publicado o anúncio de encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª emissão do Fundo, onde foram subscritas 405.000 (quatrocentos e cinco mil) Cotas, emitidas sob a forma nominativa e escritural, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais).

As cotas foram liquidadas em sua totalidade em 07 de novembro de 2012, perfazendo o montante de R\$ 405.000.000,00 (quatrocentos e cinco milhões de reais).

IV. Negócios, Investimentos Realizados e Programa de Investimentos

Aproximadamente R\$ 156 milhões, foram alocados na aquisição de 26 agências bancárias, já em funcionamento, locadas à Caixa Econômica Federal no formato *Buy to Lease*.

O restante dos recursos captados líquidos, serão utilizados para a aquisição de imóveis, e posterior reforma/construção de agências bancárias, a serem locadas à Caixa Econômica Federal, no formato *Built to Suit*. Para tanto, o fundo tem atualmente 60 microrregiões de prospecção exclusiva, as quais estão sendo trabalhadas pela Rio Bravo e Jones Lang LaSalle com a finalidade de identificar estes imóveis.

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.

Segue a relação das 26 agências bancárias, que já fazem parte do portfólio do fundo:

Nome	Nº Agência	Cidade	Área Construída
Inconfidência	0085	Belo Horizonte / MG	2.373,17 m ²
Venda Nova	1022	Belo Horizonte / MG	2.585,45 m ²
Carapicuíba	0637	Carapicuíba / SP	1.949,20 m ²
Itaquaquecetuba	0976	Itaquaquecetuba / SP	2.342,10 m ²
Nova Iguaçu	0185	Nova Iguaçu / RJ	3.256,00 m ²
Quitaúna	4040	Osasco / SP	2.250,00 m ²
Benedito Coutinho	1608	Osasco / SP	1.206,10 m ²

Leme	0573	Rio de Janeiro / RJ	696,80 m ²
Ipanema	0588	Rio de Janeiro / RJ	510,00 m ²
14 Bis	0231	Rio de Janeiro / RJ	1.900,31 m ²
Recreio dos Bandeirantes	4148	Rio de Janeiro / RJ	919,00 m ²
Bandeira	0202	Rio de Janeiro / RJ	1.339,00 m ²
Meier	0221	Rio de Janeiro / RJ	1.483,53 m ²
Av. Chile	1624	Rio de Janeiro / RJ	1.139,67 m ²
São Gonçalo	0194	São Gonçalo / RJ	1.388,00 m ²
Capão Redondo	4071	São Paulo / SP	1.448,48 m ²
Jardim da Saúde	0657	São Paulo / SP	1.833,14 m ²
Senador Queirós	0253	São Paulo / SP	1.446,96 m ²
Via Anchieta	1017	São Paulo / SP	1.785,00 m ²
Planalto Paulista	1654	São Paulo / SP	1.299,00 m ²
Santa Cecília	0267	São Paulo / SP	1.205,86 m ²
Barra Funda	1231	São Paulo / SP	1.293,02 m ²
Guarapiranga	1598	São Paulo / SP	1.312,18 m ²
Pirituba	4049	São Paulo / SP	1.368,00 m ²
Imirim	1368	São Paulo / SP	1.384,34 m ²
Guaianases	4031	São Paulo / SP	2.475,10 m ²

TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA

42.189,41 m²

V. Resultados e Rentabilidade

O Fundo iniciou suas atividades em Novembro de 2012 e seu resultado líquido do exercício findo em 31 de Dezembro de 2012 corresponde a R\$ 3.699.824,15 (três milhões, seiscentos e noventa e nove mil, oitocentos e vinte e quatro reais e quinze centavos).

O Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa anunciou distribuição de rendimentos referentes à 2012 no montante de R\$ 3.693.600 (três milhões, seiscentos e noventa e três mil e seiscentos reais) referente ao resultado do período.

A tabela a seguir apresenta a rentabilidade entregue ao investidor:

Mês / Ano	Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	Qnt de Quotas	Valor de Mercado da Quota (1) (R\$)	Distribuição de Rendimento Mensal (2) (R\$/Quota)	Rentabilidade Mensal (3) (variação valor de mercado + distribuições)	Rent. Acum. (4)	Dividend Yield (5) (apenas distribuições)	Rent. Acum. (6)
nov/2012	388.775.753	405.000	1.106,10	0,0000	10,61%	10,61%	0,00%	0,00%
dez/2012	387.767.248	405.000	1.136,99	3,2000	3,08%	14,02%	0,29%	0,32%

- (1) Valor da última negociação do mês.
- (2) Rendimentos distribuídos no mês dividido pelo número de cotas.
- (3) Variação do valor de mercado da cota considerando rendimento distribuído no mês.
- (4) Variação do valor de mercado da cota considerando rendimento distribuído acumulado no ano.
- (5) Distribuição de rendimentos do mês dividido pela cota no início do período.
- (6) Distribuição de rendimentos do ano dividido pela cota no início do período.

VI. Relação de encargos do fundo e obrigações contraídas no período
(Valores expressos em milhares de reais)

EXERCÍCIO	2012	
PL Médio	388.272	
Encargos	(R\$ mil)	%
Taxa de administração	353	0,09
Taxa de Custódia	18	0,00
Despesas de Controladoria	12	0,00
Constituição de Fundos	16.908	4,35
Tributos Federais	171	0,04
Total	17.462	4,49

* Os percentuais acima foram calculados com base no Patrimônio Líquido médio do período.

VII. Agradecimentos

Agradecemos aos Senhores Cotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 31 de dezembro de 2012.

Rio Bravo Investimentos DTVM LTDA

Diretor Responsável: Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo