

**Relatório de Administração**  
**Exercício encerrado em 30 de junho de 2013**  
**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 primeiro semestre de 2013 mostrou-se um grande desafio às políticas econômicas do país, e colocou o governo no centro de todo o cenário econômico brasileiro.

Apesar de apresentar uma leve recuperação frente ao baixo desempenho do setor produtivo ao longo de 2012, o crescimento do PIB abaixo do esperado já no primeiro trimestre e as recorrentes revisões negativas da expectativa do índice para o fechamento do ano, comprovaram que esta recuperação não ocorrerá da forma como foi idealizada. O grande destaque do primeiro trimestre foi o setor agropecuário, que de acordo com o IBGE, avançou 9,7%, maior crescimento desde 1998. Enquanto o setor da indústria, grande destaque em tempos passados, caiu 0,3% sobre o trimestre anterior.

As medidas adotadas no passado, como a desvalorização cambial, queda dos juros, e maior quantidade de créditos concedidos, paralelamente a renúncias tributárias, levaram a inflação a ultrapassar o teto da meta de 6,5%, durante o semestre, colocando o assunto como um dos principais temas debatidos nos últimos meses. Embora o Banco Central afirme que a inflação está sobre controle, e tem respaldo para atuar no controle dos juros, o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), fechou o semestre em 6,70%.

Para combater este aumento dos preços, a taxa básica de juros foi reajustada de sua mínima histórica de 7,25% ao ano, para 8,5%, sendo que analistas continuam a apostar em um aumento ainda maior para as próximas reuniões do COPOM.

O setor imobiliário brasileiro continuou sua tendência de crescimento, porém em ritmo mais lento do que nos anos anteriores, com percentuais declinantes do aumento dos preços, acompanhando a desaceleração da economia como um todo. Mesmo assim, acredita-se que o mercado imobiliário brasileiro continua aquecido pelos altos volumes de crédito concedidos a financiamentos de cunho imobiliário, principalmente, por bancos ligados ao governo e a existência do programa nacional de desenvolvimento de moradias populares. A contratação de crédito imobiliário somente pela Caixa Econômica Federal alcançou R\$ 66,6 bilhões no primeiro semestre, aumento de 44% em relação ao mesmo período do ano passado. De forma a ampliar a demanda pelo crédito, existe hoje uma pressão para que o teto do Sistema Financeiro Habitacional (SFH), principal veículo de financiamento imobiliário, seja ampliado de R\$500 mil para R\$750 mil. Adicionalmente, a estabilização dos preços dos imóveis deve ser vista como positiva, tanto para incorporadores quanto para compradores, mas não é generalizada, pois existem ainda localidades onde a demanda tende a superar a oferta. Para as construtoras, o

maior inimigo segue sendo a inflação, que pressiona custos e gera incertezas num setor que apresenta resultados a longo prazo.

Quanto aos fundos imobiliários, o número de investidores aumentou sensivelmente nos últimos anos, devido à busca de investimentos de baixo risco e com uma boa rentabilidade e potencial de crescimento. No 1º Semestre de 2013, foram realizadas 19 ofertas públicas de novos fundos imobiliários, captando valores superiores a 5,9 bilhões de reais, com um aumento de 35,2 mil cotistas de fundos imobiliários em dezembro de 2011, para mais de 100 mil no fechamento do primeiro semestre de 2013.

### **III. Negócios Realizados no Semestre**

Em 20 de junho foi assinada e lavrada no 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri, a Escritura de Venda e Compra de Bem Imóvel, referente à primeira aquisição do Fundo no formato *Built to Suit*. Posteriormente, foi averbada a propriedade do Fundo na matrícula de nº 11.901, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. O imóvel fica situado no andar térreo do Edifício Novo São Paulo, sob o endereço Av. Faria Lima, 1644, loja nº 3, e foi adquirida por R\$ 5 milhões. A inauguração está prevista para o mês de dezembro de 2013.

No momento, existem diversos imóveis em diversos estágios de análise, desde prospecção até imóveis já aprovados pela Caixa Econômica Federal que estão em análise de documentação (Due Diligence).

No semestre, foram analisadas diversas microrregiões e mais de 100 imóveis, sendo que parte destes imóveis foram submetidos formalmente à Caixa Econômica Federal para análise. Entre os principais motivos de insucesso na prospecção destas regiões e imóveis, destacam-se: (i) inexistência de imóveis, (ii) preço de aquisição vs. locação inviável e; (iii) irregularidade na documentação do imóvel ou do proprietário.

### **IV. Programa de Investimento**

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*, no 2º semestre de 2012, além dos R\$ 5 milhões da aquisição do imóvel no formato *Built to Suit*, localizado na Av. Faria Lima, 1644 loja nº 3, situado no andar térreo do Edifício Novo São Paulo, que será reformado e entregue à Caixa Econômica Federal pelo período mínimo de 10 (dez) anos contados a partir da entrega do imóvel.

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 agências bancárias, que já fazem parte do portfólio do fundo:

**Agências Buy to Lease:**

<b>Nome</b>	<b>Nº Agência</b>	<b>Cidade</b>	<b>Área Construída</b>
Inconfidência	0085	Belo Horizonte / MG	2.373,17 m <sup>2</sup>
Venda Nova	1022	Belo Horizonte / MG	2.585,45 m <sup>2</sup>
Carapicuíba	0637	Carapicuíba / SP	1.949,20 m <sup>2</sup>
Itaquaquecetuba	0976	Itaquaquecetuba / SP	2.342,10 m <sup>2</sup>
Nova Iguaçu	0185	Nova Iguaçu / RJ	3.256,00 m <sup>2</sup>
Quitaúna	4040	Osasco / SP	2.250,00 m <sup>2</sup>
Benedito Coutinho	1608	Osasco / SP	1.206,10 m <sup>2</sup>
Leme	0573	Rio de Janeiro / RJ	696,80 m <sup>2</sup>
Ipanema	0588	Rio de Janeiro / RJ	510,00 m <sup>2</sup>
14 Bis	0231	Rio de Janeiro / RJ	1.900,31 m <sup>2</sup>
Recreio dos Bandeirantes	4148	Rio de Janeiro / RJ	919,00 m <sup>2</sup>
Bandeira	0202	Rio de Janeiro / RJ	1.339,00 m <sup>2</sup>
Meier	0221	Rio de Janeiro / RJ	1.483,53 m <sup>2</sup>
Av. Chile	1624	Rio de Janeiro / RJ	1.139,67 m <sup>2</sup>
São Gonçalo	0194	São Gonçalo / RJ	1.388,00 m <sup>2</sup>
Capão Redondo	4071	São Paulo / SP	1.448,48 m <sup>2</sup>
Jardim da Saúde	0657	São Paulo / SP	1.833,14 m <sup>2</sup>
Senador Queirós	0253	São Paulo / SP	1.446,96 m <sup>2</sup>
Via Anchieta	1017	São Paulo / SP	1.785,00 m <sup>2</sup>
Planalto Paulista	1654	São Paulo / SP	1.299,00 m <sup>2</sup>
Santa Cecília	0267	São Paulo / SP	1.205,86 m <sup>2</sup>
Barra Funda	1231	São Paulo / SP	1.293,02 m <sup>2</sup>
Guarapiranga	1598	São Paulo / SP	1.312,18 m <sup>2</sup>
Pirituba	4049	São Paulo / SP	1.368,00 m <sup>2</sup>
Imirim	1368	São Paulo / SP	1.384,34 m <sup>2</sup>
Guaianases	4031	São Paulo / SP	2.475,10 m <sup>2</sup>

**Agências Built to Suit:**

<b>Nome Provisório</b>	<b>Cidade</b>	<b>Entrega</b>	<b>Status</b>	<b>Área Construída</b>
Faria Lima 01	São Paulo / SP	dez/2013	Permissões Legais / Desenvolvimento de Projeto	323,31 m <sup>2</sup>

**TOTAL ÁREA CONSTRUIDA**
**42.512,72 m<sup>2</sup>**
**V. Emissão 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).

O Fundo teve seu funcionamento autorizado em 01.11.2012 pela Comissão de Valores Mobiliários conforme OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 3524/2012.

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).

## **VI. Laudo de Avaliação**

A Rio Bravo Investimentos DTVM solicita, anualmente, a elaboração de laudos de avaliação dos imóveis das carteiras dos fundos, por uma empresa especializada e independente, para devida remarcação dos valores de mercado dos ativos imobiliários nas demonstrações contábeis e financeiras dos Fundos, em concordância com as instruções CVM 472 e 516.

O Fundo Imobiliário Agências Caixa está em processo de vistorias e elaboração dos laudos para devida remarcação dos ativos em 2013.

## **VII. Resultados e Rentabilidade**

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei 9.779/99, em que o FII deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos e ganhos de capital auferido pelos cotistas estão sujeitos à incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF à alíquota de 20%.

De janeiro a junho de 2013 foram distribuídos R\$ 14.681.250.

## **VIII. Valor patrimonial da cota**

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

<b>Data</b>	<b>Patrimônio Líquido (R\$)</b>	<b>N.º de quotas</b>	<b>Valor patrimonial da cota (R\$)</b>	<b>Variação patrimonial da cota (%)</b>	<b>Rentabilidade (%)</b>
<b>31.12.2012</b>	388.102.159	405.000	958,28	-	0,954
<b>30.06.2013</b>	388.338.705	405.000	958,86	0,1007	3,844

## **IX. Relação de encargos do fundo e obrigações contraídas**

<b>EXERCÍCIO 2012</b>		
<b>PL Médio</b>	<b>388.438</b>	
	<b>R\$ (Mil)</b>	<b>%</b>
Despesas Tributárias	171	0,04
Despesas Auditoria	12	-
Serviços de Terceiros	18	-
Taxa de administração	353	0,09
<b>Total</b>	<b>554</b>	<b>0,13</b>

(Valores expressos em milhares de reais)

**Obrigações contraídas no período (R\$):**

O total de encargos contraídos pelo fundo no 1º Semestre de 2013 foi de R\$ 1.366.154,09.

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Tx Administração	1.180.853
JJChaves Contadores	Contabilidade	28.000
Banco do Brasil	Controladoria	25.600
Banco Itaú	Escrituração	28.506
Auditoria	Honorários	18.075
Outros	Demais despesas	85.120

**X. Agradecimentos**

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

São Paulo, 30 de junho de 2013.

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Diretor Responsável: Paulo André Porto Bilyk

Contador responsável: João Delfino Serres Chaves (CRC:1RS015022/O-3 "S" SP)