

**Santander Agências Fundo de Investimento
Imobiliário - FII**
CNPJ nº 16.915.840/0001-14
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 72.600.026/0001-81)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2013

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações de resultados	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos Fluxos de Caixa – Método direto	8
Notas explicativas às demonstrações Financeiras	9



KPMG Auditores Independentes
Av. Borges de Medeiros, 2.233 - 8º andar
90110-150 - Porto Alegre, RS - Brasil
Caixa Postal 199
90001-970 - Porto Alegre, RS - Brasil

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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII, administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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



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

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2013 e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e apresentados de acordo com o requerido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Outros assuntos

Demonstrações financeiras de períodos anteriores

As demonstrações financeiras relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2012 não foram examinadas por auditores independentes em função do estabelecido na Instrução CVM nº 409/04, que desobriga a auditoria das demonstrações financeiras de Fundo em atividade há menos de 90 dias.

Porto Alegre, 14 de março de 2014

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/F-7

Paulo Ricardo Pinto Alaniz
Contador CRC RS-042460/O-3

Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.915.840/0001-14

(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 2013 e 2012

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2013	% PL	2012	% PL sivo		Nota	2013	% PL	2012	% PL
Circulante		<u>17.299</u>	<u>3,14%</u>	<u>13.277</u>	<u>3,40%</u>	Circulante		<u>13.823</u>	<u>2,51%</u>	<u>10.212</u>	<u>2,61%</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	13.300	2,42%	12.076	3,09%	Fornecedores de materiais e serviços		9		5	
Ativos financeiros imobiliários						Taxa de administração a pagar	11	83	0,02%	17	
Contas a receber de alugueis	5	3.962	0,72%	1.112	0,28%	Obrigações sobre compra de imóveis	7	9.918	1,80%	10.190	2,61%
Impostos a compensar		37	0,01%	89	0,02%	Distribuição de resultados a pagar	9	3.813	0,69%	-	
Não circulante		<u>546.578</u>	<u>99,37%</u>	<u>387.614</u>	<u>99,22%</u>	Total do passivo		<u>13.823</u>	<u>2,51%</u>	<u>10.212</u>	<u>2,61%</u>
Investimento		<u>546.578</u>	<u>99,37%</u>	<u>387.614</u>	<u>99,22%</u>	Patrimônio líquido	8	<u>550.054</u>	<u>100,00%</u>	<u>390.679</u>	<u>100,00%</u>
Propriedades para Investimento	6	546.578	99,37%	387.614	99,22%	Cotas Integralizadas		563.151	102,38%	401.434	102,75%
Imóveis acabados		546.578	99,37%	387.614	99,22%	Despesas com colocação de cotas		(18.411)	-3,35%	(12.256)	
						Lucros acumulados		5.314	0,97%	1.501	0,38%
Total ativo		<u>563.877</u>	<u>102,51%</u>	<u>400.891</u>	<u>102,61%</u>	Total do passivo e do patrimônio Líquido		<u>563.877</u>	<u>102,51%</u>	<u>400.891</u>	<u>102,61%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.915.840/0001-14

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações de resultados para o exercício findo em 31 de dezembro 2013 e período de um mês findo em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais)

	Nota	2013	2012
Propriedade para investimento			
Receita de alugueis	5	40.474	1.112
Ajuste a valor justo		3.957	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>44.431</u>	<u>1.112</u>
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida		1.372	411
Outras receitas/ despesas			
Despesa com taxa de administração		(1.185)	(22)
Despesas de serviços de terceiros	12	(169)	-
Outras receitas e despesas	13	(18)	-
Despesas tributárias - Imposto de renda retido na fonte		(268)	-
Lucro líquido do exercício		<u>44.163</u>	<u>1.501</u>
Quantidade de cotas em circulação			
Lucro por cota	10	<u>5.631.512</u>	<u>4.014.340</u>
		<u>7,84</u>	<u>0,37</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.915.840/0001-14

(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 o exercício findo em 31 de dezembro 2013 e período de um mês findo em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Despesas com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2011	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas	401.434			401.434
Custos com emissão de cotas		(12.256)		(12.256)
Lucro Líquido do exercício			1.501	1.501
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>401.434</u>	<u>(12.256)</u>	<u>1.501</u>	<u>390.679</u>
Integralização de cotas	161.717			161.717
Custos com emissão de cotas		(6.155)		(6.155)
Lucro líquido do exercício			44.163	44.163
Destinações				
Distribuição de resultado no exercício (nota 9)			(40.350)	(40.350)
Saldos em 31 de dezembro de 2013	<u>563.151</u>	<u>(18.411)</u>	<u>5.314</u>	<u>550.054</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.915.840/0001-14

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto para o exercício findo em 31 de dezembro 2013 e período de um mês findo em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais)

	Nota	2013	2012
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		37.624	-
Recebimento de receitas financeiras		1.156	322
Recebimento de juros e multa		-	-
Recebimento Diversos		-	-
Pagamento taxa de administração		(1.105)	-
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(169)	-
Pagamento de outras despesas		(300)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		37.206	322
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisição de Imóveis	6.b	(155.007)	(377.424)
Caixa líquido das atividades de investimentos		(155.007)	(377.424)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Cotas Integralizadas		161.717	401.434
Gastos com colocação de cotas		(6.155)	(12.256)
Pagamento de rendimentos	9	(36.537)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos		119.025	389.178
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa		1.224	12.076
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício		12.076	-
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	4	13.300	12.076

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

O Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII, administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, foi constituído em setembro de 2012, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, de 31 de outubro de 2008 e regulamentado pela Lei nº 8668/93, de 25 de Junho de 1993. O fundo foi constituído sobre forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado de duração, e iniciou suas atividades em 19 de dezembro de 2012, e Instrução CVM nº 516/11 e 517/11.

O objetivo do fundo é realizar investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários de propriedade do Santander, para locação, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica e alienação, ou ainda, enquanto não alocados em Ativos Imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observando 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 (“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 investimento 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. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 14 de março de 2014, a Administradora do fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

b. Base de mensuração

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

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração faça julgamento, 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 revistos 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 7c – Principais premissas utilizadas para as projeções do fluxo de caixa descontado, para cálculo do valor justo do investimento.

3 Descrição das principais práticas 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) De aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

c. Propriedades para investimento

(i) Imóveis Acabados

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

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

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

(ii) **Custos subsequentes**

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

d. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

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

e. Outros ativos e passivos (circulantes)

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui um 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 incorridas.

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.

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 por cota

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2013	2012
Depósitos bancários á vista (a)	49	1
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	<u>13.251</u>	<u>12.075</u>
Total	<u>13.300</u>	<u>12.076</u>

- (a) O montante de R\$ 49 em 31 de dezembro de 2013 está representado por depósitos a vista em instituição financeira.
- (b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2013 e 2012 estão representadas por:

Descrição	Indexador	2013	2012
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado (i)	100% CDI	10.983	12.074
Rio Bravo Crédito Privado FI Renda Fixa (i)	100% CDI	<u>2.268</u>	<u>-</u>
Total		<u>13.251</u>	<u>12.074</u>

- (i) Estão compostos por cotas de fundo de aplicação financeira da Rio Bravo Investimentos Ltda. (Gestor), administrado pelo Banco Bradesco S.A. (BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

5 Contas a receber de aluguéis

Descrição	2013	2012
Aluguéis a receber – Agência Cons. Rodrigues Alves	85	33
Aluguéis a receber – Agência Nova Paulista	103	40
Aluguéis a receber – Agência Berrini	117	46
Aluguéis a receber – Agência Monções	52	20
Aluguéis a receber – Agência São Mateus	129	50
Aluguéis a receber – Agência Santo André	264	104
Aluguéis a receber – Agência Santos	128	50
Aluguéis a receber – Agência Rio de Janeiro - Centro	124	49
Aluguéis a receber – Agência Rio de Janeiro - Candelária	116	45
Aluguéis a receber – Agência Ouvidor	155	61
Aluguéis a receber – Agência São Gonçalo - Alcântara	49	19
Aluguéis a receber – Agência São Gonçalo - Centro	56	22
Aluguéis a receber – Agência Belo Horizonte	188	74
Aluguéis a receber – Agência Tiradentes	119	47
Aluguéis a receber – Agência Juiz de Fora	144	56
Aluguéis a receber – Agência Porto Alegre	89	35
Aluguéis a receber – Agência Recife	100	39
Aluguéis a receber – Agência Praça Pio X	203	79
Aluguéis a receber – Agência Liberdade	203	80
Aluguéis a receber – Agência Avenidas	310	121
Aluguéis a receber – Agência Volta Redonda	108	42
Aluguéis a receber – Agência URB-SP Ribeirão Preto-Edifício Olivet	171	-
Aluguéis a receber – Agência São João – Duque de Caxias	96	-
Aluguéis a receber – Agência URB – São Bernardo do Campo	108	-
Aluguéis a receber – Agência Jundiaí	366	-
Aluguéis a receber – Agência Monsenhor Celso-Cap-PR	103	-
Aluguéis a receber – Agência Fortaleza	137	-
Aluguéis a receber – Agência Fortaleza – Centro	<u>139</u>	<u>-</u>
Total	<u>3.962</u>	<u>1.112</u>

No exercício findo de 31 de dezembro de 2013 foi reconhecido a título de receita de alugueis o montante de R\$ 40.474 (R\$ 1.112 em 2012).

6 Propriedades para investimento

a. Relação de imóveis

Endereço	Cidade	UF	Metragem do imóvel	2013	2012
1. Av. Cons. Rodrigues Alves, 53	São Paulo	SP	1.093,00	11.800	11.536
2. Av. Paulista, 726 - L1	São Paulo	SP	693,32	15.000	15.024
3. Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	São Paulo	SP	1.873,73	16.600	16.972
4. Av. Sto. Amaro, 3332	São Paulo	SP	882,00	7.000	7.026
5. Av. Mateo Bei 3286	São Paulo	SP	2.050,00	14.600	14.765
6. Rua Sem. Flaquer, 305	Santo André	SP	6.242,43	31.300	31.927
7. Praça Visconde de Mauá, 20	Santos	SP	4.505,00	17.300	15.526
8. Rua da Quitanda, 70	Rio de Janeiro	RJ	1.928,09	19.200	19.413
9. Rua Buenos Aires, 48	Rio de Janeiro	RJ	1.040,00	17.900	18.152
10. Av. Rio Branco, 115	Rio de Janeiro	RJ	1.240,00	24.600	24.267
11. Rua João de Almeida, 72	São Gonçalo	RJ	1.089,68	6.700	6.714
12. Rua Dr. Feliciado Sodré, 111	São Gonçalo	RJ	951,00	7.600	7.636
13. Av. João Pinheiro, 500	Belo Horizonte	MG	4.192,00	26.800	24.157
14. Praça Tiradentes, 85	Belo Horizonte	MG	2.156,00	14.900	15.244
15. Av. Barão de Rio Branco, 2519	Juiz de Fora	MG	2.918,00	18.400	18.499
16. Rua 7 de Setembro, 1100	Porto Alegre	RS	2.106,79	13.050	12.143
17. Rua Imp. Dom Pedro II, 255	Recife	PE	2.356,94	12.900	12.755
18. Praça Pio X, 78	Rio de Janeiro	RJ	1.964,00	31.600	31.694
19. Av. Liberdade, 151	São Paulo	SP	5.001,70	29.000	29.609
20. Av. Paulista, 436	São Paulo	SP	2.857,24	40.150	39.789
21. Rua 12, 239	Volta Redonda	RJ	2.920,00	14.700	14.766
22. Av. Paulista 447 Loja	São Paulo	SP	1.010,00	23.601	-
23. Av. Duque de Caxias	São Paulo	SP	2.107,31	13.237	-
24. Rua Marechal Deodoro	São Bernardo do Campo	SP	1.615,46	14.912	-
25. Rua Barão de Jundiá 884	Jundiá	SP	6.438,52	50.571	-
26. Rua Mal Deodoro 195	Curitiba	PR	2.182,85	14.293	-
27. Rua Pedro I 00373	Fortaleza	CE	2.511,00	19.019	-
28. Rua Floriano Peixoto 00915	Fortaleza	CE	2.220,00	19.845	-
				546.578	387.614
				546.578	387.614

(i) Avaliado ao valor justo

b. Movimentação

	2013	2012
Saldo inicial	387.614	-
Aquisição de Imóveis	155.590	387.614
Baixa valor de custo	(583)	-
Ajuste ao valor justo	3.957	-
Saldo final	546.578	387.614
	546.578	387.614

c. Método de determinação do valor justo

A Colliers, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que esta sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado 21 imóveis sendo que estes laudos tem como data base setembro de 2013 e foram atualizados em dezembro de 2013, e avaliações para

aquisição nos 7 imóveis restantes, sendo integralmente avaliada a carteira de propriedades para investimento do Fundo. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Os laudos são preparados através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto com intervalo de 8,50% a 9,50% que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa, sendo aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de locatário efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos da locação que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período de em o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre o Fundo e o locatário, e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões ou renovações das locações estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

Método de avaliação por valor justo:

A avaliação do imóvel foi realizada analisando-se um hipotético cenário de locação, com o imóvel já alugado, através de um Fluxo de Caixa Descontado, considerando um hipotético contrato de locação, o fluxo de caixa apresenta horizonte de 10 anos, ao final do qual é simulada a venda da propriedade.

7 Obrigações sobre a compra de imóveis

Em 31 de dezembro de 2013 o saldo de R\$ 9.918 (R\$ 10.190 em 2012) refere-se a custos com aquisição de imóveis provisionados conforme estimativas fornecidas pela administração. Sendo representados abaixo por agência:

Endereço	Cidade	UF	2013	2012
1. Av. Cons. Rodrigues Alves, 53	São Paulo	SP	303	303
2. Av. Paulista, 726 - L1	São Paulo	SP	395	395
3. Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	São Paulo	SP	446	446
4. Av. Sto. Amaro, 3332	São Paulo	SP	185	185
5. Av. Mateo Bei 3286	São Paulo	SP	388	-
6. Rua Sem. Flaquer, 305	Santo André	SP	839	-
7. Praça Visconde de Mauá, 20	Santos	SP	408	-
8. Rua da Quitanda, 70	Rio de Janeiro	RJ	511	511
9. Rua Buenos Aires, 48	Rio de Janeiro	RJ	477	477
10. Av. Rio Branco, 115	Rio de Janeiro	RJ	638	-
11. Rua João de Almeida, 72	São Gonçalo	RJ	177	177
12. Rua Dr. Feliciado Sodré, 111	São Gonçalo	RJ	201	201
13. Av. João Pinheiro, 500	Belo Horizonte	MG	635	635
14. Praça Tiradentes, 85	Belo Horizonte	MG	401	401
15. Av. Barão de Rio Branco, 2519	Juiz de Fora	MG	487	487
16. Rua 7 de Setembro, 1100	Porto Alegre	RS	319	319
17. Rua Imp. Dom Pedro II, 255	Recife	PE	335	335
18. Praça Pio X, 78	Rio de Janeiro	RJ	833	833

*Santander Agências Fundo de
Investimento Imobiliário – FII
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2013 e 2012*

19. Av. Liberdade, 151	São Paulo	SP	778	-
20. Av. Paulista, 436	São Paulo	SP	1.046	1.046
21. Rua 12, 239	Volta Redonda	RJ	388	388
22. Av. Paulista 447 Loja	São Paulo	SP	-	-
23. Av. Duque de Caxias	São Paulo	SP	-	310
24. Rua Marechal Deodoro	São Bernardo do Campo	SP	-	349
25. Rua Barão de Jundiá 884	Jundiá	SP	-	-
26. Rua Mal Deodoro 195	Curitiba	PR	-	389
27. Rua Pedro I 00373	Fortaleza	CE	-	625
28. Rua Floriano Peixoto 00915	Fortaleza	CE	-	1.106
			<u>10.190</u>	<u>9.918</u>

8 Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2013 está representado por 5.631.512 cotas escriturais, com valor nominal de R\$ 96,73, totalizando R\$ 544.740.

b. Emissões de cotas de fundo

Segue abaixo as emissões de cotas ocorridas no fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão em 10/12/2012	4.014.340	96,71	388.214
2ª emissão em 28/05/2013	<u>1.617.172</u>	<u>96,79</u>	<u>156.526</u>
	<u>5.631.512</u>		<u>544.740</u>

- (a) O valor nominal das cotas de cada emissão representa o valor das mesmas após os custos de cada emissão.

9 Política de distribuição de resultados

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

a. Base de cálculo

No período findo em 31 de dezembro de 2013, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2013	2012
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	33.027	321
Resultado mínimo a distribuir (95%)	31.375	305

b. Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

	2013	2012
Rendimento propostos no exercício	40.350	-
Rendimentos e redução de patrimônio líquido pagos no exercício	<u>(36.537)</u>	<u>-</u>
Saldo a distribuir	<u>3.813</u>	<u>-</u>

O valor distribuído aos cotistas considerando a disponibilidade de caixa do Fundo foi de R\$ 36.537, em 31 de dezembro de 2013.

10 Emissão, resgate e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2013, o capital subscrito é de 544.740, equivalentes a 5.631.512 cotas, totalmente integralizados.

As cotas integralizadas são avaliadas pelo administradora com base no patrimônio líquido, sendo o seu valor patrimonial divulgado mensalmente no site da administradora e na CVM. Não havará resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou na hipótese de sua liquidação. Entretanto, na liquidação total ou parcial de quaisquer investimentos integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de de tal liquidação será utilizado para amortização das cotas.

11 Remuneração da administração

A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração (“Taxa de admistração”) equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do valor do Patrimônio Líquido do Fundo da data de emissão, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo que o valor considerado como Patrimônio Líquido do Fundo da data de emissão deverá ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV. O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 83 (R\$ 17 , descontados os valores de honorários contábeis e escrituração de cotas.

Despesas de serviços de terceiros

	2013	2012
Taxa de fiscalização da CVM	38	-
Taxa BM&F Bovespa	7	-
Honorários pessoas jurídicas	<u>124</u>	<u>-</u>
Total	<u>169</u>	<u>-</u>

12 Outras receitas e despesas

Descrição	2013	2012
Despesas bancárias	1	-
Condução e Transporte, Correios e serviços de tele entrega	2	-
Cartório	17	-
Despesas condominiais, cozinha e refeições	3	-
Recuperação de despesa	<u>(5)</u>	<u>-</u>
Total	<u>18</u>	<u>-</u>

13 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 28 de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme art. 30 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, se sujeita 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:

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

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

I. 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).

14 Alterações no regulamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, houve duas alterações no regulamento do fundo sendo a primeira em 21 de fevereiro de 2013 alterando o item 9.1 referente a taxa de administração, e a segunda em 17 de abril de 2013 para deliberar a 2ª emissão de cotas.

15 Custódia das cotas emitidas pelo fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão custodiadas pelo Banco Itaú S/A.

16 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitadas ao Fundo representam 1,28% em relação ao patrimônio líquido médio findo em 31 de dezembro de 2013.

17 Rentabilidade

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

- a. A rentabilidade no exercício foi à seguinte:

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do fundo (%) (a)
31/12/2012	390.678	97,32	0,38
31/12/2013	480.939	97,67	9,18

- (a) A rentabilidade percentual das cotas do fundo foi calculada considerando-se o resultado do exercício sobre o patrimônio líquido médio no encerramento do exercício.

18 Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na BM&FBovespa em janeiro de 2013, através do ticker SAAG11, e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento e médio no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Preço de fechamento
31.01.2013	110,00
31.12.2013	90,50

19 Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

Risco de liquidez

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

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

Riscos tributários

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

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

(i) Risco de desapropriação

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

(ii) Risco de sinistro

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

(iii) Riscos relativos à atividade comercial

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

20 Instrumentos financeiros

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

a. Gerenciamento de riscos

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

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

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

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

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

Risco de Mercado

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

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

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

Risco de liquidez

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

21 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 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 visto se os preços cotados estiverem pronta e regulamentemente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes são 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 2013 e 2012:

Ativos	2013		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento	13.251	-	-
Contas a receber de alugueis e venda de imóveis	-	3.962	-
Propriedade de investimento	-	-	546.578
Total do ativo	13.251	3.962	546.578

Ativos	2012		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento	12.074	-	-
Contas a receber de alugueis e venda de imóveis	-	1.112	-
Propriedade de investimento	-	-	387.614
Total do ativo	12.074	1.112	387.614

22 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização a cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviços de atendimento a cotistas em sua dependências e afeta a divulgação destas informações em seu site.

23 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. 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.

24 Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços com a Synthesis Assessoria Contábil e Fiscal S/S Ltda. para os serviços de contabilidade, e Itaú Corretora de Valores S.A. para serviços de escrituração.

25 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.

26 Seguros

Os Contratos de locação celebrados entre o Santander 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.

No prazo de 30 (trinta) dias contados da data de início do prazo locatício, a locatária deverá apresentar ao locador as apólices do seguro patrimonial. A locatária deverá manter o seguro patrimonial em vigor durante todo o prazo da locação e quaisquer prorrogações, devendo a locatária remeter ao locador os comprovantes de pagamento do prêmio dos respectivos seguros, tanto na sua contratação quanto em suas renovações.

27 Partes relacionadas

- (a) Operações de compra/venda de títulos e valores mobiliários da Administradora, da Gestora ou de partes a elas relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, o Fundo realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a elas Relacionada do Fundo. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

Saldo 2012:

Título	Quantidade/Cotas	Valor
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	7.530.875,7988110	12.074
Rio Bravo Crédito Privado FI RF	-	-

Compras de títulos da Administradora/Gestora/Parte Relacionada:

Título	Montantes das transações realizadas	Taxas médias de compras praticadas
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	73.267	7,68%
Rio Bravo Crédito Privado FI RF	137.249	7,73%

Vendas de títulos da Administradora/Gestora/Parte Relacionada:

Título	Montantes das transações realizadas	Apropriação de rendimentos e valorização/desvalorização a preço de mercado no exercício	Resultado nas negociações reconhecido no exercício relacionado à transação
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	(74.993)	635	52
Rio Bravo Crédito Privado FI RF	(135.717)	736	60

Saldo 2013:

Título	Quantidade/Cotas	Valor
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	6.361.2803,0431563	10.983
Rio Bravo Crédito Privado FI RF	1.353.314,4372161	2.268

* * *