

**Relatório de Administração
Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2012
Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

I. Objeto do Fundo

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários de propriedade do Santander e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander, para (i) locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica e (ii) alienação, conforme regras definidas neste 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.

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. Negócios Realizados no Semestre

O Fundo foi constituído em 24 de setembro de 2012, por ato da Instituição Administradora, conforme "Instrumento Particular de Constituição do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII", que aprovou a emissão e a oferta pública das Cotas do Fundo, bem como seu regulamento ("Regulamento"), datado de 24 de setembro de 2012 e registrado em 25 de setembro de 2012, sob nº 1.372.278 perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo.

Em 19 de dezembro de 2012 foi publicado o Anúncio de início de distribuição pública de cotas da 1º emissão do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

Em dezembro de 2012 foram subscritas e integralizadas 4.014.340 (quatro milhões quatorze mil trezentos e quarenta) cotas, emitidas sob a forma nominativa e escritural, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 401.434.000,00.

Esta oferta viabilizou a aquisição de 21 agências do Banco Santander, que foram locadas ao Banco pelo período de 10 anos.

Todas as agências estão em operação e são localizadas em grandes centros urbanos, como São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba, Fortaleza, baixada Santista e Belo Horizonte, sendo pontos estratégicos e consolidados comercialmente.

IV. Programa de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Instituição Administradora nos Ativos Imobiliários, selecionados e analisados pela Instituição Administradora em âmbito nacional e aprovados pelos Locatários, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, mediante a locação dos Ativos Imobiliários aos Locatários e da obtenção de renda a partir destes, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da potencial valorização dos Ativos Imobiliários, não sendo objetivo direto e primordial auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de imóveis e/ou cessão de direitos reais.

V. Emissão de cotas

O Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário teve seu funcionamento autorizado em 26.12.2012 pela Comissão de Valores Mobiliários conforme OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/N.º 4018/2012.

Em dezembro de 2012 o fundo promoveu a primeira oferta pública de distribuição de cotas, no montante de 4.014.340 cotas, com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma.

VI. Laudo de Avaliação

O Fundo teve início de suas atividades ao final do ano de 2012, de modo que em 2013 ocorrerá a sua primeira Avaliação Patrimonial.

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 auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF à alíquota de 20%.

A primeira distribuição de Resultados do Fundo ocorrerá em Janeiro de 2013.

VIII. Valor patrimonial da cota

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 (%)
31.12.12	390.678.112	4.014.340	97,32	-	0,38

IX. Relação de encargos do fundo e obrigações contraídas

EXERCÍCIO	2012		2011	
PL Médio	390.678			-
	(R\$ mil)	%	(R\$ mil)	%
Custo dos imóveis locados	-	-	-	-
Despesas Administrativas	-	-	-	-
Taxa de Administração	23	0,01	-	-
Despesas Auditoria	-	-	-	-
Serviços de Terceiros	-	-	-	-
Despesas Financeiras	-	-	-	-
Despesas Tributárias	-	-	-	-
Total	23	0,01	-	-

(Valores expressos em milhares de reais)

Obrigações contraídas no período (R\$):

O total de encargos contraídos pelo fundo no 2º Semestre de 2012 foi de R\$ 22.889.

Obrigações contraídas no período (R\$):		
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Tx Administração	17.478
Synthesis Assessoria Contábil e Fiscal S/S Ltda.	Contabilidade	3.000
Auditória	Honorários	-
Banco Itaú S/A	Escrituração	2.384
Outros	Demais despesas	27

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, 31 de dezembro de 2012.

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Diretor Responsável: Paulo André Porto Bilyk
Contador responsável: José Luiz Gonzaga (CRC: 1SP 132371/0-5)