

**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 1ª 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	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>0,01</b>	-	-

(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.

<b>Obrigações contraídas no período (R\$):</b>		
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Tx Administração	17.478
Synthesis Assessoria Contábil e Fiscal S/S Ltda.	Contabilidade	3.000
Auditoria	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)