

**Relatório de Administração
Exercício encerrado em 30 de junho de 2013
Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário**

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 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

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.

Em 18 de junho de 2013, foi publicado o Anúncio de início de distribuição pública de cotas da 2º emissão do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

Em junho de 2013 foram subscritas e integralizadas 1.617.172 (um milhão, seiscentas e dezessete mil, cento e setenta e duas) cotas, emitidas sob a forma nominativa e escritural, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 161.717.200,00.

Esta oferta viabilizou a aquisição de 07 agências do Banco Santander, que foram locadas ao Banco por um 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.

Em Junho de 2013 o fundo promoveu a segunda oferta pública de distribuição de cotas, no montante de 1.617.172, com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma.

Ao final do 1º semestre de 2013, o fundo possui 5.631.512 cotas.

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, já estando em processo e com conclusão prevista para setembro.

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%.

De Janeiro a junho de 2013 foram distribuídos R\$ 14.451.624,04 de rendimentos.

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
30.06.13	547.817.232	5.631.512	97,28	(0,04)	4,09

IX. Relação de encargos do fundo e obrigações contraídas

EXERCÍCIO	2012		2011	
PL Médio	396.056		-	
	(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 1º Semestre de 2013 foi de R\$ 734.255.

Obrigações contraídas no período (R\$):		
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Tx Administração	217.073
Rio Bravo Investimentos Ltda	Tx Gestão	236.474
Synthesis Assessoria Contábil e Fiscal S/S Ltda.	Contabilidade	15.000
Auditoria	Honorários	-
Banco Itaú S/A	Escrituração	58.519
Outros	Demais despesas	207.188

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 Bilyk
 Contador responsável: José Luiz Gonzaga (CRC: 1SP 132371/0-5)