



**OUTUBRO
2022**



RELATÓRIO AO INVESTIDOR

**FII CAIXA AGÊNCIAS
CXAG11**



RB CAPITAL

Asset Management

Uma empresa do grupo **ORIX**

Informações Gerais do Fundo

Razão Social	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGENCIAS
CNPJ	40.189.596/0001-34
Código de Negociação	CXAG11
Código ISIN	BRCXAGCTF003
Número de Cotas	2.090.621
Início do Fundo	30/12/2021
Gestor	RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.
Consultor	RB CAPITAL REALTY LTDA.
Administrador	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Taxa de Administração	0,58% ao ano sobre o Patrimônio Líquido ou sobre valor de mercado do Fundo
Taxa de Performance	N/A
Distribuição Rendimentos	O Fundo distribuirá rendimentos mensais, se assim houver, no 12º dia útil, aos cotistas com posição no último dia do mês de referência
Prazo do Fundo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em geral
Encerramento do Exercício Social	30/jun
Mercado de Negociação das Cotas	B3
Classificação Autorregulação	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Agências Tipo de Atuação: Passiva

Características Gerais e Política de Investimentos

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de ativos imobiliários visando a obtenção de renda.

Em 08 de outubro de 2021 a Caixa Econômica Federal integralizou no Fundo 32 agências e recursos necessários para despesas e benfeitorias dos imóveis, celebrando contratos de locação de 10 anos na modalidade *Sale and Leaseback*.

Seu IPO, via Oferta Pública de Distribuição Secundária de Cotas da totalidade das cotas da Caixa, ocorreu em 30 de dezembro de 2021 a um preço de R\$103,70/cota, totalizando R\$ 216.797.397,70

Características do Contrato de Locação

Os contratos de locação na modalidade *Sale and Leaseback*, celebrados entre o Fundo (“Locador”) e a Caixa Econômica Federal (“Locatária”), possuem vigência de 10 anos a partir de outubro de 2021.

Os alugueis são corrigidos pela variação anual acumulada do IPCA ou IGP-M, o que for menor, tendo as partes renunciado ao direito de pleitear revisão judicial dos valores dos alugueis, exceto por uma ação revisional a ser realizada no 5º ano do contrato vigente.

O aluguel devido pela Locatária ao Fundo entre a Oferta Primária e o IPO, totalizando R\$ 3,85 milhões, foi diferido e será pago nos primeiros 4 anos a partir do IPO de forma decrescente, tendo sua última parcela prevista para 01 de outubro de 2025.

O Fundo comprometeu-se a realizar benfeitorias/intervenções descritas nos Contratos de Locação, as quais deverão ser iniciadas no primeiro ano de locação.

Caso haja rescisão antecipada do contrato de locação, a Locatária deverá indenizar o Fundo com o valor presente à taxa Selic do montante total devido considerando o período contratual remanescente.

A Caixa Econômica Federal possui a Opção de Compra de cada imóvel ao término do contrato de locação, com o valor de aquisição sendo o valor de mercado à época, conforme regra definida no contrato de locação.

Comentário da Gestora

Momento de Mercado

O mês de outubro foi marcado pelo desfecho do longo e intensamente polarizado ciclo eleitoral. Logo no início do mês tivemos uma série de pregões positivos influenciados pelo resultado do primeiro turno, em que se consolidou a formação de um Congresso com um perfil político de centro-direita. No final do mês, o ex-presidente Lula sagrou-se o vencedor das eleições presidenciais mais apertadas da história da democracia brasileira. Em um primeiro momento, o mercado reagiu de forma positiva ao resultado da eleição, pelo fato de não ocorrerem grandes transtornos, com o Ibovespa subindo 5,45% em outubro, enterrando eventuais temores de uma ruptura democrática, que era cogitada por alguns analistas políticos.

Resta agora saber qual será a postura adotada pelo presidente eleito, incluindo qual nome será indicado para o Ministério da Economia e outros postos estratégicos para o desenvolvimento do país. Caso nomeie para os cargos pessoas alinhadas ao mercado e com perfil mais pragmático, a expectativa é de que não haja grandes oscilações nos preços dos ativos locais. No entanto, as promessas de campanha realizadas pelo candidato vencedor, incluindo a flexibilização de auxílios sociais ao teto de gastos trazem a possibilidade de um relevante rombo fiscal e instigam um cenário de maior aversão a risco aos investidores.

No cenário internacional, o ciclo de aperto monetário perdura na tentativa de controlar a inflação que vem prejudicando o mercado americano e os países europeus. Na última reunião o FED aumentou os juros em 75 pontos base, elevando a taxa para entre 3,75% a 4%, para tentar conter a maior inflação em 40 anos. No âmbito doméstico, depois de uma série de meses com deflação, o IPCA teve uma alta de 0,59% em outubro. A projeção para o ano foi suavemente revisada para cima pelo boletim Focus. O IFIX fechou o mês praticamente estável, acumulando alta de 6,7% no ano.

Durante o mês de outubro foi definida a postergação das obras de acessibilidade das agências de Madureira, Inhangá, Bela Vista e Freire Alemão em virtude de insuficiência de recursos. As obras serão feitas a partir da retenção de resultado e não terão impacto na distribuição corrente. Além disso, foi fechada a última negociação com as construtoras finalistas e escolha das construtoras contratadas, incluindo os ajustes nas minutas dos contratos com as construtoras. Adicionalmente, foi dada continuidade na obtenção de alvará de reformas e aprovação de projetos de acessibilidade com a Caixa.

Adicionalmente, cabe destacar que o aluguel devido pela Caixa entre o início da vigência dos contratos de locação (13/out/2021) até o dia anterior à liquidação da oferta secundária (30/dez/2021), foi diferido e será pago durante 4 anos, com o primeiro pagamento junto ao aluguel de competência janeiro/22. A primeira parcela do diferimento se encerrou no dia 13/out, passando a vigorar a segunda faixa das parcelas no patamar de 30% até out/23. Em adição, o IPCA e IGP-M acumulados da data base do contrato de locação até a data base do último reajuste foram 7,17% e 8,25% respectivamente, sendo, portanto, aplicado o IPCA.

Distribuição de Lucros e Recursos em Caixa

Em 18/nov (12º dia útil) foram distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 1.567,97 mil ou R\$ 0,75 por cota. Com base no fechamento das cotas no mercado secundário no último dia útil do mês (R\$ 81,10), a distribuição reflete um *Dividend Yield* anualizado de 11,20%.

As cotas no mercado secundário sofreram uma variação negativa de +0,47% ao longo do mês de outubro. O volume financeiro negociado no mês foi de R\$ 2.343,4 mil, representando um giro de 1,4% em relação ao percentual total de cotas.

Principais Marcos do Fundo

Data Prevista	Eventos
outubro de 2022	Reajuste do Aluguel e Última parcela da primeira faixa do Aluguel Diferido (40%)
outubro de 2023	Reajuste do Aluguel e Última parcela da primeira faixa do Aluguel Diferido (30%)
outubro de 2024	Reajuste do Aluguel e Última parcela da primeira faixa do Aluguel Diferido (20%)
outubro de 2025	Reajuste do Aluguel e Última parcela da primeira faixa do Aluguel Diferido (10%)
outubro de 2026	Revisional do Contrato
outubro de 2027	Reajuste do Aluguel
outubro de 2028	Reajuste do Aluguel
outubro de 2029	Reajuste do Aluguel
outubro de 2030	Reajuste do Aluguel
outubro de 2031	Término do Contrato

Análise Patrimonial - Demonstrativo de Resultado de Exercício (DRE)

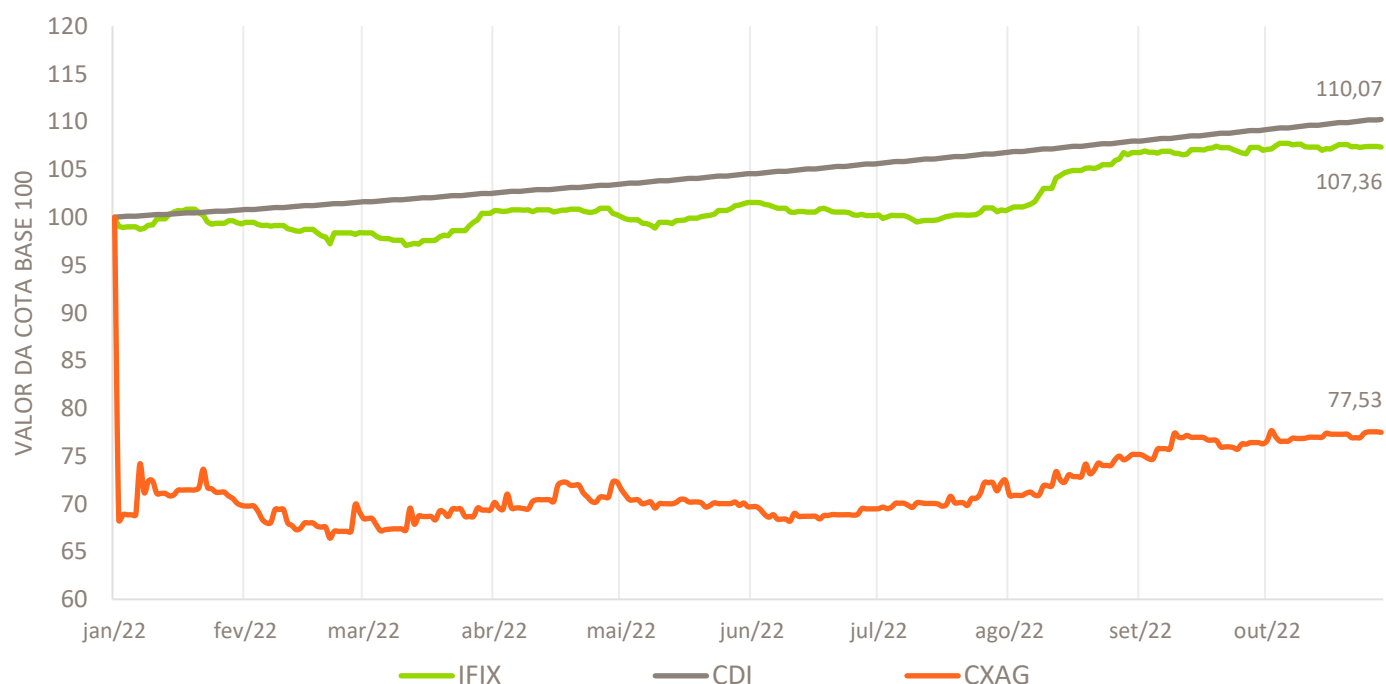
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ⁽¹⁾	out/22	set/22	ago/22	Acumulado
ALUGUEL	1.493.552	1.493.552	1.493.552	13.490.146
DIFERIMENTO	171.303	171.303	171.303	1.541.731
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	-	-	-	-
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.664.855	1.664.855	1.664.855	15.031.877
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	166.358	180.755	182.997	1.859.835
DESPESA OPERACIONAL	(129.563)	(146.040)	(128.655)	(1.652.284)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	15.215
RESULTADO CAIXA	1.701.650	1.699.570	1.719.198	15.254.644
RESULTADO RETIDO	(133.685)	(131.604)	(151.232)	(933.890)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.567.966	1.567.966	1.567.886	14.320.754
RESULTADO POR COTA	0,81	0,81	0,82	7,30
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,75	0,75	0,75	6,85
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA @103,70</i>	8,68%	8,68%	8,68%	7,21%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i>	11,20%	-	-	1,02%

Nota: [1] Valores utilizados para fins de distribuição e sujeitos a ajuste nos meses subsequentes.

Benchmark

Comparativo da performance no mercado secundário do CXAG11 em relação ao CDI e IFIX



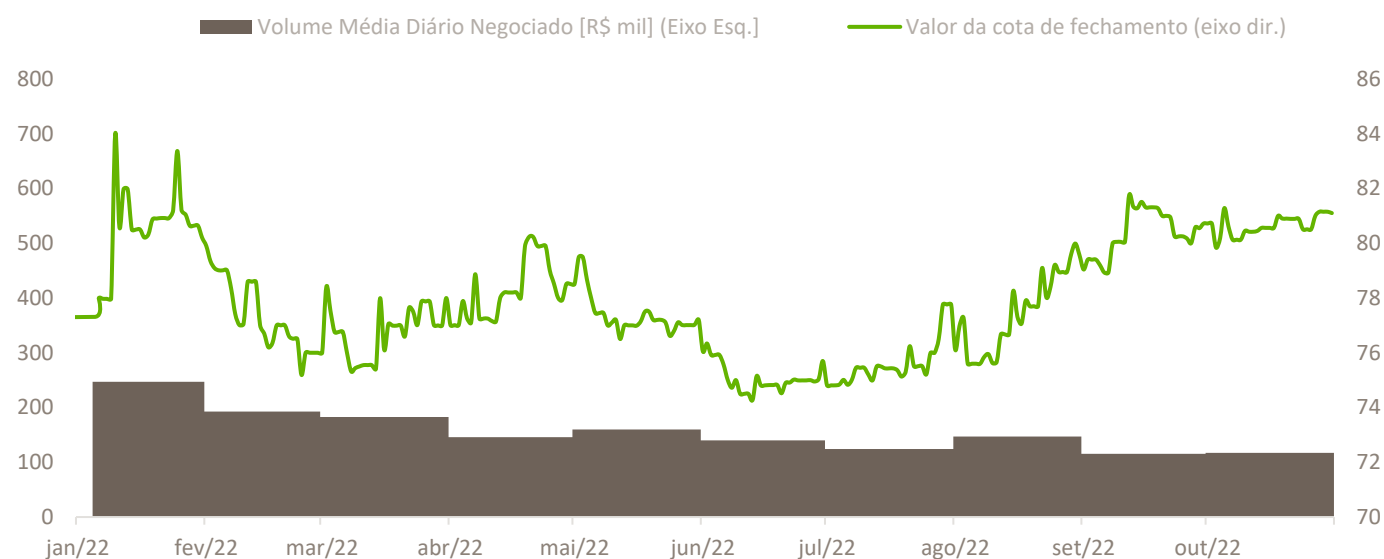
Fonte: B3

Liquidez

Histórico de negociações das cotas do FII CXAG11 e do volume negociado.

NEGOCIAÇÕES	out/22	set/22	ago/22	Acumulado
Volume negociado no mês	2.343.378	2.430.744	3.381.888	32.384.974
Média de volume negociado diariamente	117.169	115.750	147.039	156.449
Número de Cotas Negociadas	29.090	30.246	43.784	416.136
Giro [% do total de cotas]	1,4%	1,4%	2,1%	19,9%

Fonte: Broadcast



Fonte: B3

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo.

Carteira	31/out/22
Ativos	256.434.754
Imóveis	234.950.000
Aplicações Financeiras	19.042.638
Aluguéis a Receber	-
Aluguel Diferido	2.431.699
Outros	10.417
Passivos	16.486.226
Taxa de Administração	111.224
Rendimentos a Distribuir	1.567.966
Benfeitorias a incorrer	14.807.036
Outros	-

Patrimônio Líquido 239.948.52



Imóveis

Abaixo a lista dos imóveis que compõem o portfólio do fundo

AGÊNCIA	MUNICÍPIO - ENDEREÇO		ÁREA [m²]	VALOR DE MERCADO ^[1]	VALOR DE ALUGUEL
RIO GRANDE DO SUL		11	17.323	R\$ 61.250.000	R\$ 417.588
AG SANTA CRUZ DO SUL	SANTA CRUZ DO SUL		3.004	R\$ 9.000.000	R\$ 55.000
AG LAJEADO	LAJEADO		2.749	R\$ 8.700.000	R\$ 62.963
AG PELOTAS	PELOTAS		2.701	R\$ 8.550.000	R\$ 58.000
AG BOM FIM	PORTO ALEGRE		1.356	R\$ 7.450.000	R\$ 46.500
AG URUGUAIANA	URUGUAIANA		2.349	R\$ 6.900.000	R\$ 44.926
AG GUIA LOPES	PORTO ALEGRE		1.384	R\$ 5.700.000	R\$ 41.458
AG CAPAO DA CANOA	CAPÃO DA CANOA		698	R\$ 3.550.000	R\$ 30.392
AG OSORIO	OSÓRIO		671	R\$ 3.250.000	R\$ 26.859
AG CACHOEIRA DO SUL	CACHOEIRA DO SUL		901	R\$ 3.100.000	R\$ 20.100
AG FREDERICO WESTPHALEN	FREDERICO WESTPHALEN		859	R\$ 2.800.000	R\$ 17.300
AG SOLEDADE	SOLEDADE		650	R\$ 2.250.000	R\$ 14.090
MINAS GERAIS		8	14.187	R\$ 59.650.000	R\$ 368.180
AG MANCHESTER	JUIZ DE FORA		5.958	R\$ 25.000.000	R\$ 140.000
AG MONTES CLAROS	MONTES CLAROS		2.844	R\$ 11.200.000	R\$ 71.741
AG ITABIRA	ITABIRA		1.140	R\$ 5.850.000	R\$ 42.800
AG ARAGUARI	ARAGUARI		1.047	R\$ 5.050.000	R\$ 28.216
AG HORTO DE IPATINGA	IPATINGA		1.063	R\$ 4.700.000	R\$ 33.628
AG SAO LOURENCO	SÃO LOURENÇO		1.046	R\$ 3.850.000	R\$ 25.820
AG BAEPENDI	BAEPENDI		664	R\$ 2.450.000	R\$ 15.675
AG ELOI MENDES	ELÓI MENDES		425	R\$ 1.550.000	R\$ 10.300
SÃO PAULO		6	14.619	R\$ 56.600.000	R\$ 354.320
AG BELA VISTA	SÃO PAULO		2.347	R\$ 18.450.000	R\$ 111.320
AG PIRACICABA	PIRACICABA		3.972	R\$ 12.150.000	R\$ 86.300
AG JACAREI	JACAREÍ		4.186	R\$ 9.700.000	R\$ 57.000
AG ATIBAIA	ATIBAIA		2.334	R\$ 7.300.000	R\$ 46.100
AG GIOVANNI BREDÁ	SÃO BERNARDO DO CAMPO		1.038	R\$ 5.050.000	R\$ 29.600
AG RIBEIRAO PIRES	RIBEIRÃO PIRES		742	R\$ 3.950.000	R\$ 24.000
RIO DE JANEIRO		7	10.366	R\$ 57.450.000	R\$ 353.464
AG MACAE	MACAÉ		2.234	R\$ 15.250.000	R\$ 106.464
AG INHANGA	RIO DE JANEIRO		920	R\$ 13.000.000	R\$ 83.000
AG MADUREIRA	RIO DE JANEIRO		2.427	R\$ 8.350.000	R\$ 49.000
AG PILARES	RIO DE JANEIRO		1.896	R\$ 6.400.000	R\$ 34.100
AG FREIRE ALEMÃO	RIO DE JANEIRO		1.225	R\$ 5.350.000	R\$ 25.600
AG MAGE	MAGÉ		741	R\$ 4.650.000	R\$ 30.000
AG QUEIMADOS	QUEIMADOS		924	R\$ 4.450.000	R\$ 25.300
TOTAL		32	56.495	R\$ 234.950.000	R\$ 1.493.552

Nota: [1] Conforme Laudo de Avaliação elaborado pela Colliers.

Nota Importante

Haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Contatos:

RB Capital Asset Management.

ri@rbcapitalam.com

Oliveira Trust DTVM

ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

Informações Importantes

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA. NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTE FUNDO. ADICIONALMENTE, O ADMINISTRADOR NÃO SE RESPONSABILIZA POR DECISÕES DOS INVESTIDORES ACERCA DO TEMA CONTIDO NESTE MATERIAL NEM POR ATO OU FATO DE PROFISSIONAIS E ESPECIALISTAS POR ELE CONSULTADOS. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

