

**FEVEREIRO  
2022**



**RELATÓRIO AO INVESTIDOR**

**FII CAIXA AGÊNCIAS  
CXAG11**



**RB CAPITAL**

Asset Management

Uma empresa do grupo **ORIX**

## Informações Gerais do Fundo

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

## 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

### Atualização do Fundo

O mês de fevereiro foi marcado pelo início do conflito militar causado pela invasão da Rússia à Ucrânia, que gerou uma escalada de tensão sem precedentes na história recente, sendo considerado o maior conflito na Europa desde o fim da Segunda Guerra Mundial. Naturalmente que, diante de tamanha instabilidade geopolítica mundial, índices de bolsas globais sofreram quedas. Apesar da alta volatilidade nos mercados internacionais, o Ibovespa teve uma valorização de 0,89% em fevereiro, impulsionado, novamente, pelo fluxo estrangeiro positivo de R\$ 30,12 bilhões, ainda que a escalada de tensões na Ucrânia possa eventualmente favorecer uma migração de investimentos de países emergentes para mercados mais seguros.

Segundo dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o PIB do Brasil teve um crescimento de 4,6% em 2021, refletindo uma recuperação ante a queda histórica de 3,9% de 2020. Muito dessa melhora pode ser explicada pelo arrefecimento da pandemia no país mediante ao sucesso da campanha de vacinação, que já imunizou 83,8% da população com uma dose da vacina, e 73,3% com ambas as doses. Ainda que a nova variante do vírus, a Ômicron, tenha causado um aumento significativo no número de novas infecções no início do ano, essa nova cepa se mostrou bem menos agressiva do que as anteriores. A expectativa é de que a pandemia perca cada vez mais força nos próximos meses, o que pode contribuir para um aumento ainda mais significativo no PIB de 2022. O IFIX, por sua vez, sofreu uma queda de 1,29% no mês de fevereiro. O índice sofreu com a volatilidade causada pelo conflito no leste europeu e pela perspectiva de aumento nas taxas de juros do país.

O fundo está em fase final do processo de contratação de consultores e projetistas a fim de obter os insumos necessários para efetuar as intervenções nos imóveis. A expectativa é de que as negociações sejam concluídas nas próximas semanas.

Além disso, 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. Em adição, o IPCA e IGP-M acumulados da data base do contrato de locação até a data deste relatório são 4,56% e 5,28% respectivamente (5º mês de um total de 12 meses).

A RB Capital Asset mantém-se ativa na busca das melhores práticas e medidas sanitárias para atender, com segurança e de maneira satisfatória as demandas dos locatários.

### Distribuição de Lucros e Recursos em Caixa

Em 17/mar (12º dia útil) serão distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, auferidos no mês de fevereiro, no valor total de R\$ 1.567,97 mil ou R\$ 0,75 por cota.

As cotas no mercado secundário fecharam no último dia útil do mês a R\$ 75,25.

A distribuição reflete um *Dividend Yield* anualizado de 11,96%.

## 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%)
<b>outubro de 2026</b>	<b>Revisional do Contrato</b>
outubro de 2027	Reajuste do Aluguel
outubro de 2028	Reajuste do Aluguel
outubro de 2029	Reajuste do Aluguel
outubro de 2030	Reajuste do Aluguel
<b>outubro de 2031</b>	<b>Término do Contrato</b>

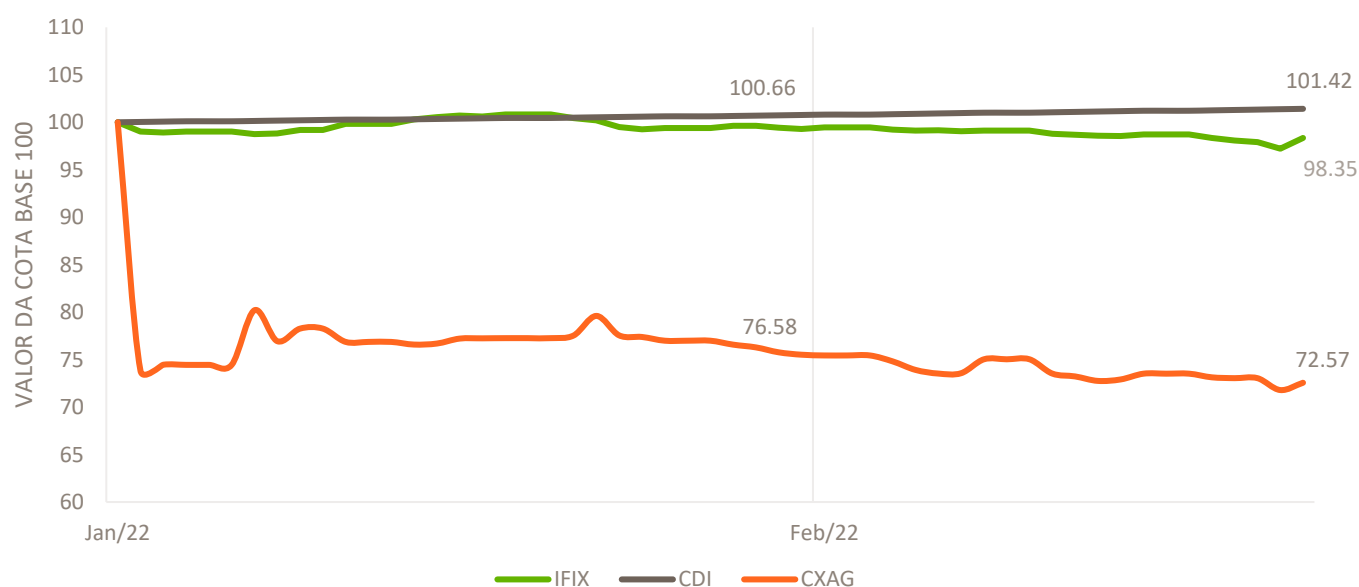
## Análise Patrimonial - Demonstrativo de Resultado de Exercício (DRE)

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	fev/22	jan/22	out/21	Acumulado
ALUGUEL	1.493.552	48.179	-	1.541.731
DIFERIMENTO	171.303	-	-	171.303
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	-	-	-	-
<b>RESULTADO IMOBILIÁRIO</b>	<b>1.664.855</b>	<b>48.179</b>	<b>-</b>	<b>1.713.034</b>
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	109.256	120.009	-	501.178
DESPESA OPERACIONAL	(49.251)	(79.757)	-	(482.276)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(658)	(308)	-	47.094
<b>RESULTADO CAIXA</b>	<b>1.724.202</b>	<b>88.123</b>	<b>-</b>	<b>1.779.030</b>
RESULTADO RETIDO	(156.236)	(88.123)	-	(211.064)
<b>DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA</b>	<b>1.567.966</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.567.966</b>
RESULTADO POR COTA	0,82	0,04	-	0,85
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,75	-	-	0,75
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]	8,68%	-	-	2,89%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO	11,96%	-	-	3,99%

## Benchmark

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

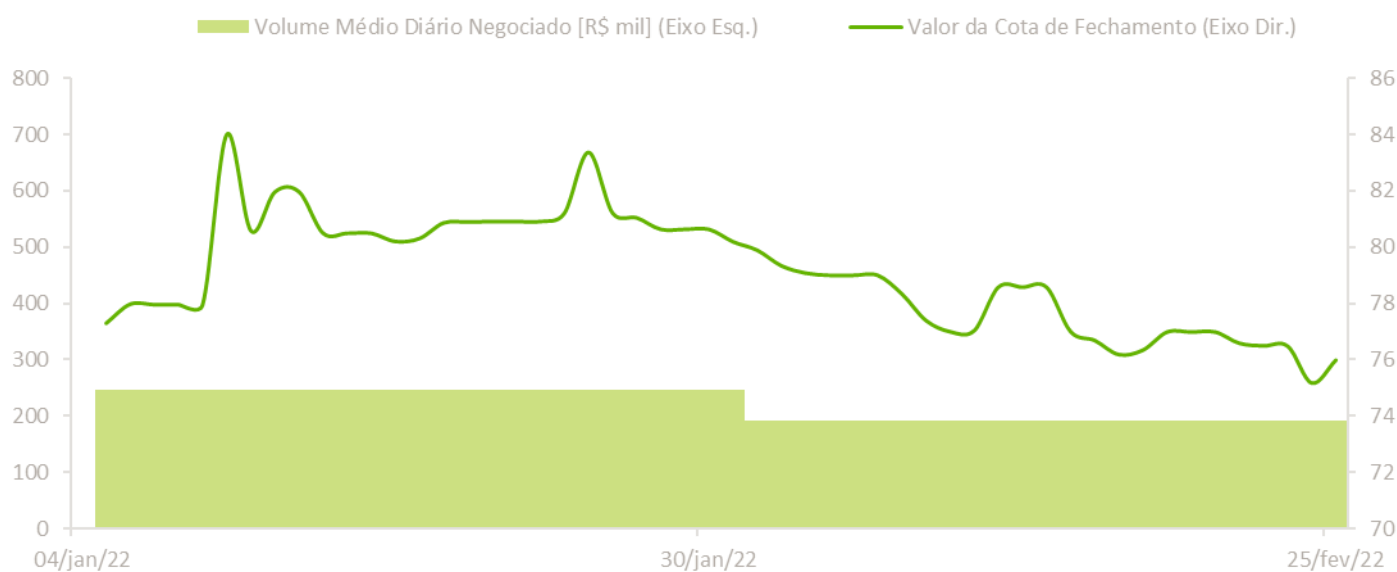


Fonte: B3

## Liquidez

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

NEGOCIAÇÕES	fev/22	jan/22	Acumulado
Volume negociado no mês	3.657.890	4.697.982	8.355.872
Média de volume negociado diariamente	192.521	247.262	219.891
Número de Cotas Negociadas	47.298	58.642	105.940
Giro (% do total de cotas)	2,3%	2,8%	5,1%



Fonte: Broadcast

































## Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo.

Carteira	28/fev/22							
<b>Ativos</b>	<b>216.029.376</b>	192.4	18.4	-	3.5	(1.6)	0.1	1.8
Imóveis	192.373.647							
Aplicações Financeiras	18.370.345							
Alugueis a Receber	-							
Aluguel Diferido	3.511.721							
Outros	1.773.663							
<b>Passivos</b>	<b>1.661.997</b>							
Taxa de Administração	1.567.966							
Rendimentos a Distribuir	94.032							
Outros	-							
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>214.367.378</b>							

## Imóveis

Abaixo a lista de imóveis que compõem o portfólio do fundo. Para maiores informações a respeito de cada imóvel, está disponibilizado no link da Coluna FOTO/MAPA correspondente.

AGÊNCIA	MUNICÍPIO LOCALIZADO	FOTO/MAPA	ÁREA [m²]	VALOR DE MERCADO <sup>[1]</sup>	VALOR DE ALUGUEL
<b>RIO GRANDE DO SUL</b>		<b>11</b>	<b>17.323</b>	<b>R\$ 58.000.000</b>	<b>R\$ 417.588</b>
AG SANTA CRUZ DO SUL	SANTA CRUZ DO SUL		3.004	R\$ 8.400.000	R\$ 55.000
AG LAJEADO	LAJEADO		2.749	R\$ 8.250.000	R\$ 62.963
AG PELOTAS	PELOTAS		2.701	R\$ 8.000.000	R\$ 58.000
AG BOM FIM	PORTO ALEGRE		1.356	R\$ 7.150.000	R\$ 46.500
AG URUGUAIANA	URUGUAIANA		2.349	R\$ 6.400.000	R\$ 44.926
AG GUIA LOPES	PORTO ALEGRE		1.384	R\$ 5.500.000	R\$ 41.458
AG CAPAO DA CANOA	CAPÃO DA CANOA		698	R\$ 3.500.000	R\$ 30.392
AG OSORIO	OSÓRIO		671	R\$ 3.050.000	R\$ 26.859
AG CACHOEIRA DO SUL	CACHOEIRA DO SUL		901	R\$ 2.900.000	R\$ 20.100
AG FREDERICO WESTPHALEN	FREDERICO WESTPHALEN		859	R\$ 2.700.000	R\$ 17.300
AG SOLEDADE	SOLEDADE		650	R\$ 2.150.000	R\$ 14.090
<b>MINAS GERAIS</b>		<b>8</b>	<b>14.187</b>	<b>R\$ 57.450.000</b>	<b>R\$ 368.180</b>
AG MANCHESTER	JUIZ DE FORA		5.958	R\$ 23.900.000	R\$ 140.000
AG MONTES CLAROS	MONTES CLAROS		2.844	R\$ 10.800.000	R\$ 71.741
AG ITABIRA	ITABIRA		1.140	R\$ 5.650.000	R\$ 42.800
AG ARAGUARI	ARAGUARI		1.047	R\$ 4.850.000	R\$ 28.216
AG HORTO DE IPATINGA	IPATINGA		1.063	R\$ 4.600.000	R\$ 33.628
AG SAO LOURENCO	SÃO LOURENÇO		1.046	R\$ 3.800.000	R\$ 25.820
AG BAEPENDI	BAEPENDI		664	R\$ 2.350.000	R\$ 15.675
AG ELOI MENDES	ELÓI MENDES		425	R\$ 1.500.000	R\$ 10.300
<b>SÃO PAULO</b>		<b>6</b>	<b>14.619</b>	<b>R\$ 54.850.000</b>	<b>R\$ 354.320</b>
AG BELA VISTA	SÃO PAULO		2.347	R\$ 17.750.000	R\$ 111.320
AG PIRACICABA	PIRACICABA		3.972	R\$ 11.700.000	R\$ 86.300
AG JACAREI	JACAREÍ		4.186	R\$ 9.650.000	R\$ 57.000
AG ATIBAIA	ATIBAIA		2.334	R\$ 7.050.000	R\$ 46.100
AG GIOVANNI BREDÁ	SÃO BERNARDO DO CAMPO		1.038	R\$ 4.900.000	R\$ 29.600
AG RIBEIRAO PIRES	RIBEIRÃO PIRES		742	R\$ 3.800.000	R\$ 24.000
<b>RIO DE JANEIRO</b>		<b>7</b>	<b>10.366</b>	<b>R\$ 54.450.000</b>	<b>R\$ 353.464</b>
AG MACAE	MACAÉ		2.234	R\$ 14.650.000	R\$ 106.464
AG INHANGA	RIO DE JANEIRO		920	R\$ 12.300.000	R\$ 83.000
AG MADUREIRA	RIO DE JANEIRO		2.427	R\$ 7.850.000	R\$ 49.000
AG PILARES	RIO DE JANEIRO		1.896	R\$ 6.000.000	R\$ 34.100
AG FREIRE ALEMÃO	RIO DE JANEIRO		1.225	R\$ 4.950.000	R\$ 25.600
AG QUEIMADOS	QUEIMADOS		924	R\$ 4.350.000	R\$ 25.300
AG MAGE	MAGÉ		741	R\$ 4.350.000	R\$ 30.000
<b>TOTAL</b>		<b>32</b>	<b>56.495</b>	<b>R\$ 224.750.000</b>	<b>R\$ 1.493.552</b>

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 atribuam 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](mailto:ri@rbcapitalam.com)

Oliveira Trust DTVM

[ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto: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.

