

**SETEMBRO
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

Durante o mês de setembro tivemos um cenário de bastante volatilidade no mercado doméstico, ainda que não tenha havido grandes oscilações nos preços dos principais indicadores financeiros em relação ao fechamento de agosto, com o Ibovespa subindo 0,47%. No cenário internacional tivemos uma escalada de tensão no conflito entre a Rússia e a Ucrânia com a oficialização da anexação de territórios ucranianos por parte dos Russos. Além disso, os temores de uma recessão global, especialmente na Europa, continuam pressionando os preços dos ativos, e esperam-se sucessivos aumentos das taxas de juros na região para conter a inflação que não está dando trégua.

No cenário doméstico tivemos o primeiro turno das eleições de 2022. O resultado da corrida presidencial se deu em linha com o esperado, e haverá segundo turno entre Bolsonaro e Lula, que terminou 5 p.p. à frente no primeiro turno. O que surpreendeu foi o resultado das disputas por cargos do Legislativo na medida em que vários candidatos apoiados pelo atual presidente foram eleitos, e o seu partido obteve o maior número de cadeiras no Senado e na Câmara. Os investidores reagiram positivamente ao resultado do primeiro turno, avaliando que, mesmo que Lula vença a corrida ao Planalto, terá bastante dificuldade em aprovar medidas desfavoráveis ao mercado com a nova configuração do Legislativo.

O cenário macroeconômico no Brasil vem apresentando melhora gradativa nos últimos meses. O PIB de 2022 foi revisado para cima várias vezes, e o FMI já fala em crescimento de 2,8% no ano. O IBGE registrou queda no desemprego para 8,9% no segundo trimestre, menor valor desde 2015. Além disso, houve deflação de 0,29% em setembro (3º mês consecutivo). O otimismo interno ajudou a conter a pressão negativa dos mercados internacionais, e o IFIX fechou o mês de setembro praticamente estável, com uma valorização de 0,49%.

Durante o mês de setembro fizemos reunião de negociação com as duas construtoras finalistas de cada estado a fim de obter melhores condições para a execução das obras de adequação das agências. Adicionalmente, a Caixa aprovou alguns projetos de acessibilidade e continuaram os trâmites nas prefeituras para obtenção do alvará de início de obras.

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. Em adição, o IPCA e IGP-M acumulados da data base do contrato de locação até a data deste relatório são 7,48% e 9,29% respectivamente (11º mês de um total de 12 meses).

Distribuição de Lucros e Recursos em Caixa

Em 19/out (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 do mês (R\$ 80,72), a distribuição reflete um *Dividend Yield* anualizado de 11,25%.

As cotas no mercado secundário sofreram uma variação de +1,45% ao longo do mês de setembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 2.430,7 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)

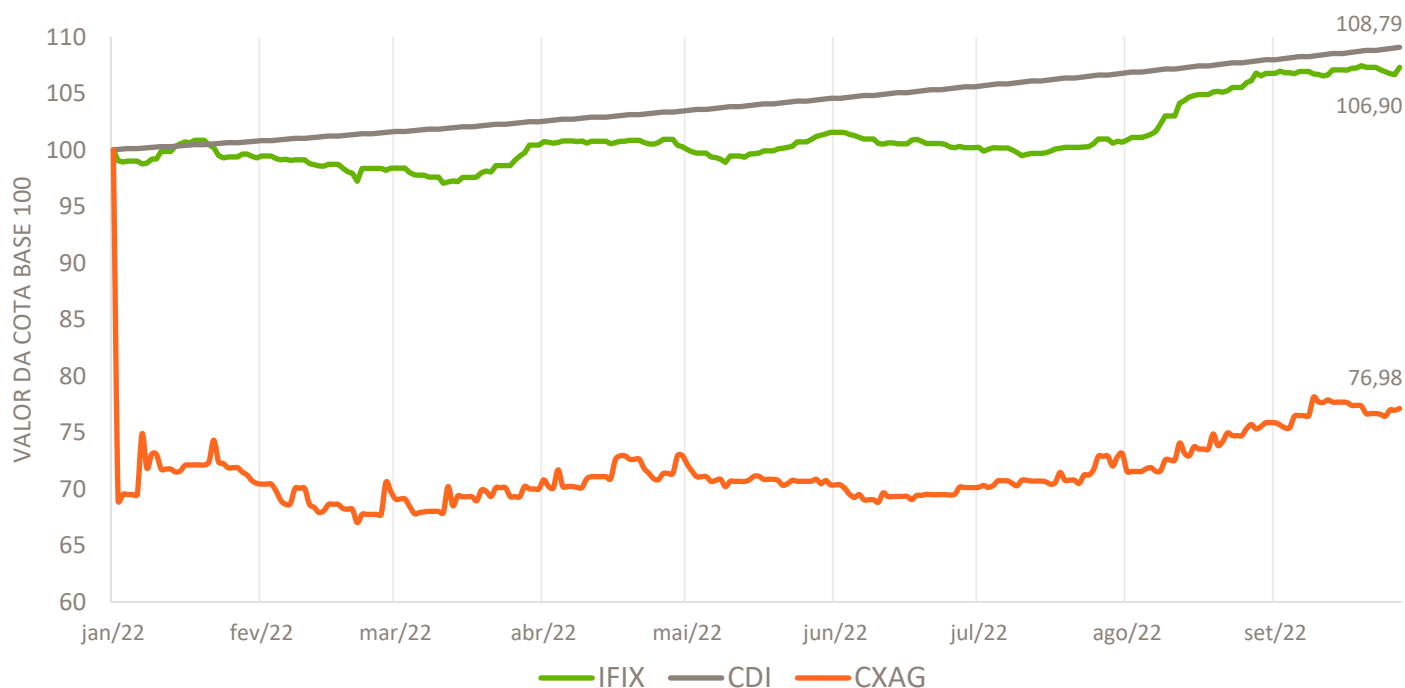
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ⁽¹⁾	set/22	ago/22	jul/22	Acumulado
ALUGUEL	1.493.552	1.493.552	1.493.552	11.996.594
DIFERIMENTO	171.303	171.303	171.303	1.370.428
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	-	-	-	-
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.664.859	1.664.858	1.664.857	13.367.022
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	180.755	182.997	196.794	1.599.266
DESPESA OPERACIONAL	(146.040)	(128.655)	(151.841)	(1.551.164)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	47.094
RESULTADO CAIXA	1.699.570	1.719.198	1.709.808	13.462.217
RESULTADO RETIDO	(131.604)	(151.312)	(141.842)	(709.429)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.567.966	1.567.886	1.567.966	12.752.788
RESULTADO POR COTA	0,81	0,82	0,82	6,44
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,75	0,75	0,75	6,10
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA (@103,70)</i>	8,68%	8,68%	8,68%	7,06%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i>	11,25%	-	-	1,13%

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



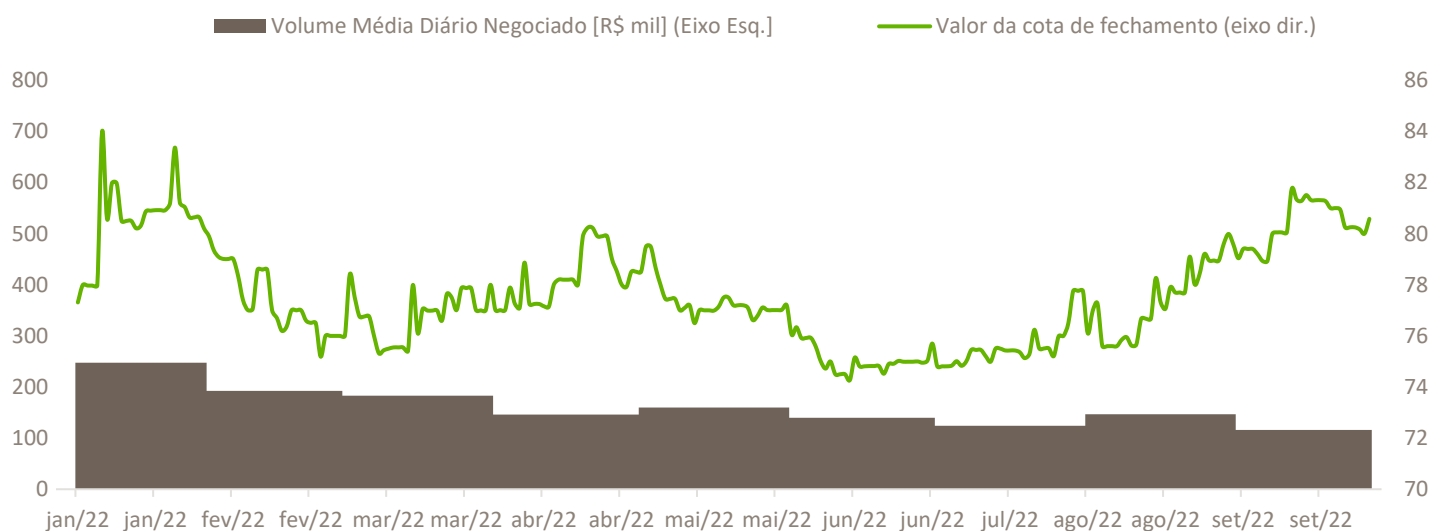
Fonte: B3

Liquidez

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

NEGOCIAÇÕES	set/22	ago/22	jul/22	Acumulado
Volume negociado no mês	2.430.744	3.381.888	2.613.972	30.041.596
Média de volume negociado diariamente	115.750	147.039	124.475	160.650
Número de Cotas Negociadas	30.246	43.784	34.584	387.046
Giro [% do total de cotas]	1,4%	2,1%	1,7%	18,5%

Fonte: Broadcast

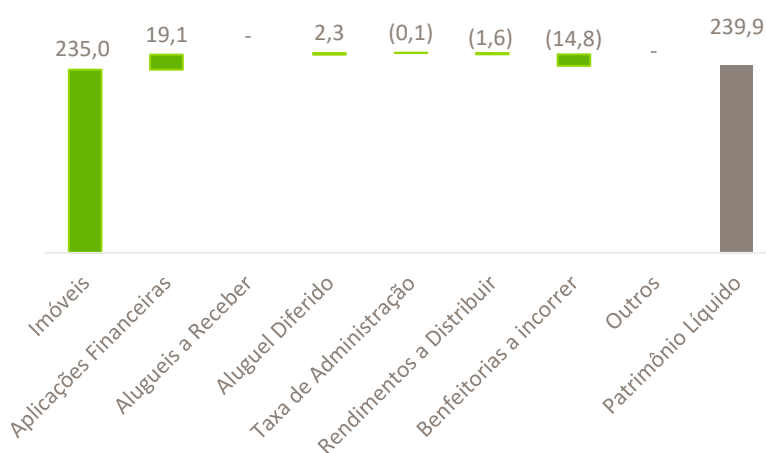


Fonte: B3

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo.

































Carteira	30/set/22
Ativos	256.418.381
Imóveis	234.950.000
Aplicações Financeiras	19.141.124
Alugueis a Receber	-
Aluguel Diferido	2.312.596
Outros	14.661
Passivos	16.509.578
Taxa de Administração	116.325
Rendimentos a Distribuir	1.567.966
Benfeitorias a incorrer	14.825.287
Outros	-



Patrimônio Líquido **239.908.804**

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 DESTA 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.

