

**NOVEMBRO
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 novembro foi marcado, inicialmente, por um período de otimismo pós-eleitoral diante do fim das incertezas eleitorais e sem rupturas institucionais, ainda contando com a expectativa de que o presidente eleito adotasse uma linha menos hostil ao mercado, indicando nomes técnicos e adotando medidas de austeridade fiscal. No entanto, ao longo do mês, o governo eleito manifestou a intenção contornar o teto de gastos através da aprovação da PEC da Transição, que essencialmente tira o programa “Bolsa Família” do teto, e abre espaço para o futuro governo manter o benefício social em R\$ 600. Diante desse noticiário, o mercado reagiu mal e o Ibovespa fechou o mês com queda de 3,06%, enquanto o IFIX oscilou negativamente em 3,64%.

No âmbito internacional, tivemos divulgação de dados positivos indicando um arrefecimento da inflação nos EUA e na Zona do Euro, além da diminuição das restrições de circulação na China, o que se refletiu na valorização dos principais índices internacionais. A perspectiva agora é de que uma eventual recessão global seja mais branda do que anteriormente previsto. No Brasil, o IPCA de novembro oscilou positivamente em 0,41%, representando uma queda em relação ao mês anterior. No ano, a alta acumulada é de 5,13%, um valor consideravelmente inferior ao das principais economias do mundo, como os EUA. No entanto, o receio do mercado reside no fato de que possa haver um aumento das pressões inflacionárias diante de uma eventual deterioração fiscal, causada pelo aumento de gastos públicos por parte do próximo governo.

Adicionalmente, o mercado que vinha precificando uma queda dos juros a partir do primeiro semestre do ano que vem, chegou a precificar um aumento de 50 bps para a taxa Selic em 2023, e fechou o mês com a previsão da manutenção do atual patamar de 13,75%. No entanto, mesmo com o temor da uma eventual deterioração fiscal, deve-se considerar que o Brasil tem hoje os juros reais mais altos do mundo, e é difícil acreditar que essa situação seja sustentável por um período prolongado. Nesse sentido, é possível que haja cortes na taxa Selic a partir do ano que vem, e consequentemente a diminuição do prêmio dos papéis de renda fixa. Com isso, poderemos presenciar uma migração de investimentos, o que pode beneficiar a indústria de fundos imobiliários, que em sua maioria estão sendo negociados com descontos significativos em relação aos seus valores patrimoniais.

Durante o mês de novembro, em prosseguimento às benfeitorias/intervenções a serem realizadas pelo Fundo nas agências, houve a celebração de quatro contratos de construção (um para o lote de agências de cada estado). É válido ressaltar que houve a desistência de última hora de uma proponente que inicialmente havia ganhado os lotes de agências de RJ e SP e, diante disso, negociamos com duas empresas distintas, que apresentaram a segunda melhor proposta para estes lotes e fechamos tal escopo em condições comerciais similares.

Foi realizada a reunião de *kick off* com a gerência de infraestrutura da Caixa responsável pela interlocução das benfeitorias designadas ao Fundo, assim como foram realizadas todas as reuniões de partidas de obras em cada agência com as respectivas construtoras, representantes da agência e a gerenciadora. Além disso, tiveram continuidade os trâmites para obtenção do Alvará de Obras pendentes de algumas agências nas Prefeituras e na regularização de certos imóveis juntos ao Corpo de Bombeiros.

Em relação à Receita Imobiliária, conforme a tabela com os Principais Marcos do Fundo, foi aplicado o IPCA de 7,17% no aluguel, o qual terá impacto parcial no resultado de novembro/22 (em virtude do pró-rata do reajuste) e integral a partir de dezembro/22. É válido ressaltar que, simultaneamente, houve a mudança da faixa de diferimento, de 40% (em 9 meses) para 30% (em 12 meses). Desta forma, houve um aumento de R\$ 0,051/cota na Receita de Aluguel e um decréscimo de R\$ 0,036/cota no Diferimento, consolidando, portanto em um incremento estabilizado no resultado de cerca de R\$ 0,015/cota.

Distribuição de Lucros e Recursos em Caixa

Em 16/dez (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\$ 77,99, a distribuição reflete um *Dividend Yield* anualizado de 11,54%. As cotas no mercado secundário sofreram uma variação negativa de -3,83% ao longo do mês de novembro. O volume financeiro negociado no mês foi de R\$ 3.048,38 mil, representando um giro de 1,8% 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)

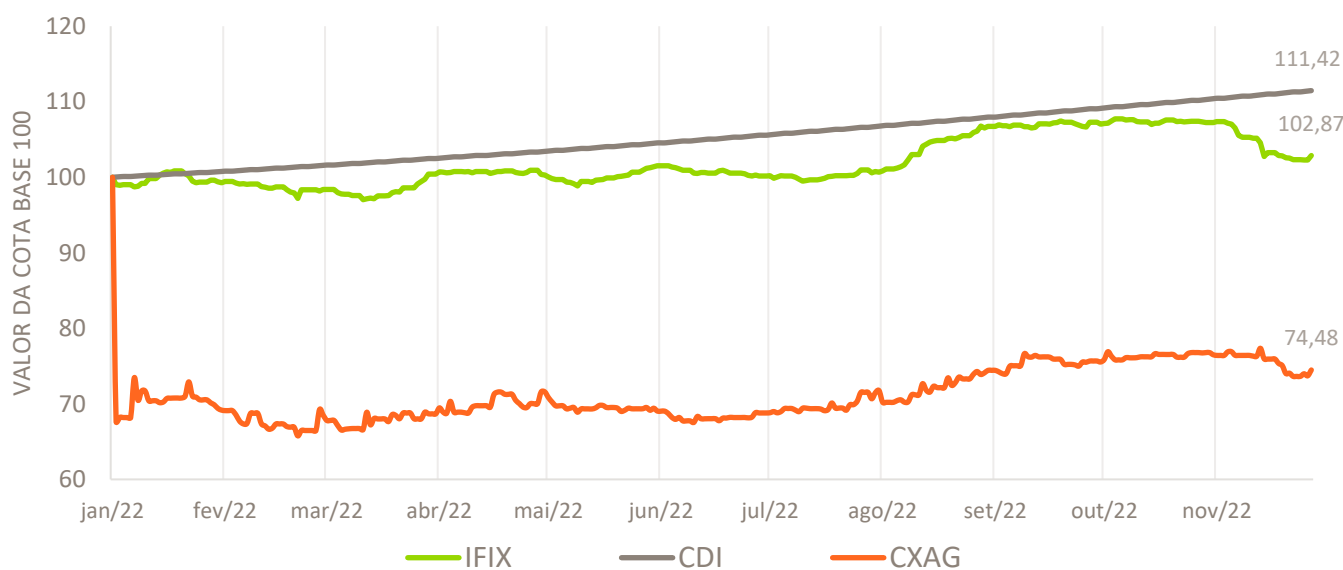
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ⁽¹⁾	nov/22	out/22	set/22	Acumulado
ALUGUEL	1.576.445	1.493.552	1.493.552	15.066.591
DIFERIMENTO	96.358	171.303	171.303	1.638.089
DESPEAS IMOBILIÁRIAS	-	-	-	-
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.664.859	1.664.859	1.664.859	16.704.680
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	179.117	166.358	180.755	1.944.740
DESPESA OPERACIONAL	(123.205)	(129.493)	(146.040)	(1.803.942)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	47.094
RESULTADO CAIXA	1.728.715	1.701.720	1.699.570	16.892.572
RESULTADO RETIDO	(160.749)	(133.755)	(131.604)	(1.003.932)
DISTRUIÇÃO ANUNCIADA	1.567.966	1.567.966	1.567.966	15.888.639
RESULTADO POR COTA	0,83	0,81	0,81	8,08
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,75	0,75	0,75	7,60
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]</i>	8,68%	8,68%	8,68%	7,33%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i>	11,54%	-	-	0,97%

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



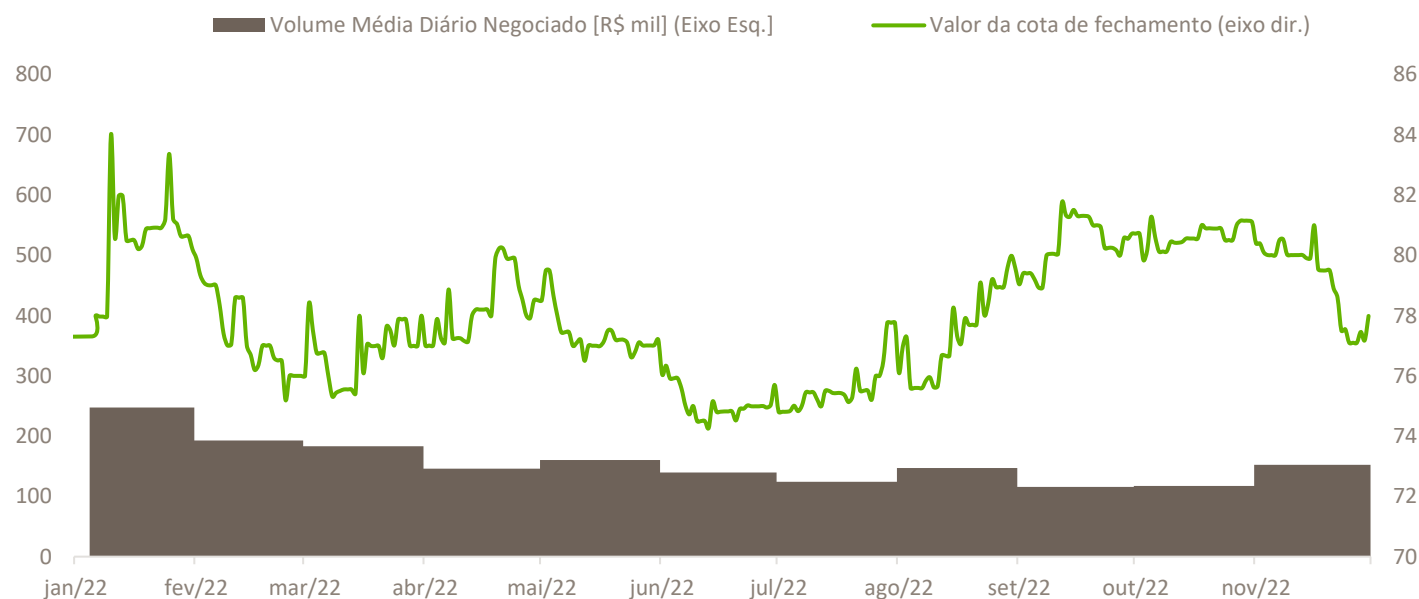
Fonte: B3

Liquidez

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

NEGOCIAÇÕES	nov/22	out/22	set/22	Acumulado
Volume negociado no mês	3.048.384	2.343.378	2.430.744	35.433.358
Média de volume negociado diariamente	152.419	117.169	115.750	156.094
Número de Cotas Negociadas	38.502	29.090	30.246	454.638
Giro (% do total de cotas)	1,8%	1,4%	1,4%	21,7%

Fonte: Broadcast

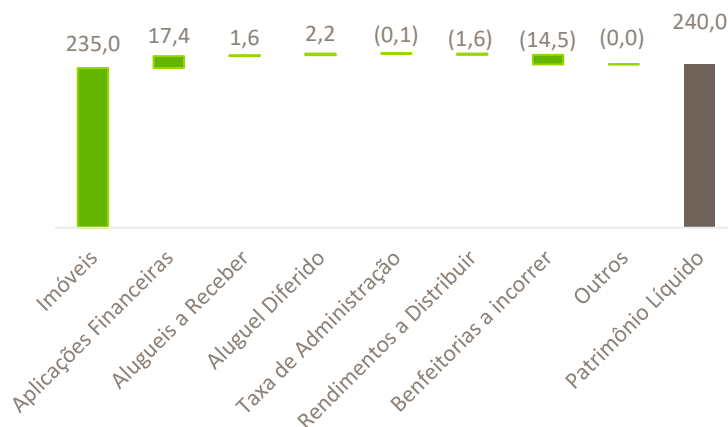


Fonte: B3

Carteira

































Abaixo a Carteira do Fundo.

Carteira	30/nov/22
Ativos	256.225.935
Imóveis	234.950.000
Aplicações Financeiras	17.449.857
Aluguéis a Receber	1.600.622
Aluguel Diferido	2.216.238
Outros	9.217
Passivos	16.178.184
Taxa de Administração	110.820
Rendimentos a Distribuir	1.567.966
Benfeitorias a incorrer	14.498.803
Outros	596
Patrimônio Líquido	240.047.750



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\$ 58.943
AG LAJEADO	LAJEADO		2.749	R\$ 8.700.000	R\$ 67.477
AG PELOTAS	PELOTAS		2.701	R\$ 8.550.000	R\$ 62.158
AG BOM FIM	PORTO ALEGRE		1.356	R\$ 7.450.000	R\$ 49.834
AG URUGUAIANA	URUGUAIANA		2.349	R\$ 6.900.000	R\$ 48.146
AG GUIA LOPES	PORTO ALEGRE		1.384	R\$ 5.700.000	R\$ 44.430
AG CAPAO DA CANOA	CAPÃO DA CANOA		698	R\$ 3.550.000	R\$ 32.570
AG OSORIO	OSÓRIO		671	R\$ 3.250.000	R\$ 28.785
AG CACHOEIRA DO SUL	CACHOEIRA DO SUL		901	R\$ 3.100.000	R\$ 21.541
AG FREDERICO WESTPHALEN	FREDERICO WESTPHALEN		859	R\$ 2.800.000	R\$ 18.540
AG SOLEDADE	SOLEDADE		650	R\$ 2.250.000	R\$ 15.100
MINAS GERAIS		8	14.187	R\$ 59.650.000	R\$ 394.574
AG MANCHESTER	JUIZ DE FORA		5.958	R\$ 25.000.000	R\$ 150.036
AG MONTES CLAROS	MONTES CLAROS		2.844	R\$ 11.200.000	R\$ 76.884
AG ITABIRA	ITABIRA		1.140	R\$ 5.850.000	R\$ 45.868
AG ARAGUARI	ARAGUARI		1.047	R\$ 5.050.000	R\$ 30.239
AG HORTO DE IPATINGA	IPATINGA		1.063	R\$ 4.700.000	R\$ 36.039
AG SAO LOURENCO	SÃO LOURENÇO		1.046	R\$ 3.850.000	R\$ 27.671
AG BAEPENDI	BAEPENDI		664	R\$ 2.450.000	R\$ 16.798
AG ELOI MENDES	ELÓI MENDES		425	R\$ 1.550.000	R\$ 11.039
SÃO PAULO		6	14.619	R\$ 56.600.000	R\$ 379.721
AG BELA VISTA	SÃO PAULO		2.347	R\$ 18.450.000	R\$ 119.301
AG PIRACICABA	PIRACICABA		3.972	R\$ 12.150.000	R\$ 92.487
AG JACAREI	JACAREÍ		4.186	R\$ 9.700.000	R\$ 61.086
AG ATIBAIA	ATIBAIA		2.334	R\$ 7.300.000	R\$ 49.405
AG GIOVANNI BREDA	SÃO BERNARDO DO CAMPO		1.038	R\$ 5.050.000	R\$ 31.722
AG RIBEIRAO PIRES	RIBEIRÃO PIRES		742	R\$ 3.950.000	R\$ 25.721
RIO DE JANEIRO		7	10.366	R\$ 57.450.000	R\$ 378.803
AG MACAE	MACAÉ		2.234	R\$ 15.250.000	R\$ 114.096
AG INHANGA	RIO DE JANEIRO		920	R\$ 13.000.000	R\$ 88.950
AG MADUREIRA	RIO DE JANEIRO		2.427	R\$ 8.350.000	R\$ 52.513
AG PILARES	RIO DE JANEIRO		1.896	R\$ 6.400.000	R\$ 36.545
AG FREIRE ALEMÃO	RIO DE JANEIRO		1.225	R\$ 5.350.000	R\$ 27.435
AG MAGE	MAGÉ		741	R\$ 4.650.000	R\$ 32.151
AG QUEIMADOS	QUEIMADOS		924	R\$ 4.450.000	R\$ 27.114
TOTAL		32	56.495	R\$ 234.950.000	R\$ 1.600.622

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.

