

**DEZEMBRO
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 dezembro foi marcado por novo aperto das condições financeiras nos mercados ao redor do mundo. Apesar do dado de inflação norte-americano ficar abaixo do esperado pelo segundo mês consecutivo e do prosseguimento do processo de reabertura na China, o aumento expressivo de casos de Covid-19 no país asiático, assim como o posicionamento mais duro por parte dos bancos centrais, como o BCE e o Fed, combinados aos temores com a desaceleração da atividade econômica global, pesaram sobre o desempenho dos ativos de risco. A reta final de 2022 ficou marcada por quedas substanciais tanto no mercado acionário quanto na renda fixa nos EUA, levando o clássico portfólio 60/40 (composto por 60% ações e 40% em títulos) a apresentar a pior performance em mais de 80 anos. No cenário doméstico, o mercado continuou atento aos desdobramentos políticos ao longo do processo de transição, com alto grau de incerteza ainda pairando sobre a condução da política fiscal do novo governo.

A PEC da Transição foi promulgada, prevendo a elevação do teto de gastos em R\$ 145 bilhões no exercício de 2023. Ademais, o posicionamento inicial do novo governo assustou os investidores e provocou grande volatilidade na bolsa e nos ativos de renda fixa, diante de discursos pró-gastos, inclinados à intervenção estatal e em oposição às privatizações. Além disso, as nomeações de Haddad para o cargo de Ministro da Fazenda e Mercadante para a presidência do BNDES aumentaram o receio dos investidores, que também aguardam a definição da nova âncora fiscal prometida para substituir o teto de gastos atualmente vigente.

Conforme esperado pelo mercado, o Copom optou pela manutenção da taxa Selic em 13,75%, mas reforçou que os próximos passos da política monetária ainda estão em aberto, dando atenção especial para o cenário fiscal. O IPCA de novembro apresentou alta de 0,41%, ficando abaixo do consenso, já o IPCA-15 de dezembro subiu 0,52%. Mesmo com a MP editada pelo novo governo que estendeu por mais 2 meses a desoneração dos combustíveis (gasolina e etanol), o quadro atual de fragilidade fiscal contribuiu para a deterioração das expectativas para a inflação nos próximos anos, registradas no último boletim Focus. O relatório divulgado pelo Banco Central mostrou elevação nas projeções do IPCA para 5,31% e 3,65% em 2023 e 2024, respectivamente. Ademais, a projeção da taxa Selic também subiu para 12,25% no final deste ano e 9,00% em 2024.

Nos EUA, o CPI (índice de preços ao consumidor) apresentou alta de 0,10% em novembro, 20 bps abaixo do esperado, surpreendendo o mercado de forma baixista pelo segundo mês consecutivo. Na reunião de dezembro, o Fed confirmou as expectativas e reduziu o ritmo de aperto monetário, optando por uma elevação de 50 bps na taxa de juros norte-americana. Em sua ata, o comitê deixou em aberto o ritmo de alta de juros para fevereiro, atualmente precificado pelo mercado entre 50 bps e 25 bps, além de reforçar a preocupação com o núcleo de serviços da inflação, sensível ao cenário atual do mercado de trabalho que segue muito apertado e com balanço desfavorável entre oferta e demanda.

Na Europa, o BCE determinou o aumento de 50 bps na taxa básica de juros e mostrou postura mais dura, sinalizando novas altas subsequentes. O conflito na Ucrânia segue sem resolução, mas o inverno mais ameno do que o esperado está minimizando os impactos da interrupção do fluxo de gás russo. Já na China, mesmo com o agravamento nos números de casos de corona vírus, o governo deu seguimento ao processo de flexibilização das políticas de Covid-Zero. Diante deste cenário de continuidade de aperto monetário nos países desenvolvidos e incertezas sobre a retomada da atividade na China, os investidores seguem apreensivos com o risco de recessão mundial, o que pesou sobre a performance das bolsas internacionais durante o mês.

Nesse contexto, além das incertezas do cenário externo, a apreensão dos investidores domésticos com a condução da política econômica do novo governo em um quadro fiscal fragilizado impactou o desempenho da bolsa e da moeda brasileira: o Ibovespa encerrou o mês de dezembro com queda de 2,45%, aos 109.734,60 pontos, e o dólar fechou em alta de 1,47%, cotado a R\$ 5,2780.

Panorama Geral

No mês de dezembro, começamos as obras em 14 agências e, no geral, podemos dizer que o cronograma das obras segue conforme o previsto, sendo esperado que as obras estejam concluídas até o final do primeiro semestre de 2023. Continuamos trabalhando na obtenção das licenças perante prefeituras e bombeiros, bem como realizando os alinhamentos necessários com a Caixa Econômica Federal.

Gostaríamos de destacar que o resultado financeiro distribuído em dezembro foi excepcional e não recorrente, devido à receita financeira obtida através da LCI auferida ao longo do semestre em decorrência dos recursos em caixa destinados ao custeio das obras. Por fim, conforme mencionado no mês anterior, o reajuste anual pelo IPCA no aluguel para este mês teve impacto cheio, em comparação do impacto parcial do mês anterior.

Distribuição de Lucros e Recursos em Caixa

Em 17/jan (12º dia útil) foram distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 1.747,17 mil ou R\$ 0,95 por cota. Com base no fechamento das cotas no mercado secundário no último dia útil do mês (R\$ 77,00), a distribuição reflete um *Dividend Yield* anualizado de 14,81%. As cotas no mercado secundário sofreram uma variação negativa de -1,27% ao longo do mês de dezembro. O volume financeiro negociado no mês foi de R\$ 2.394,25 mil, representando um giro de 1,5% 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)

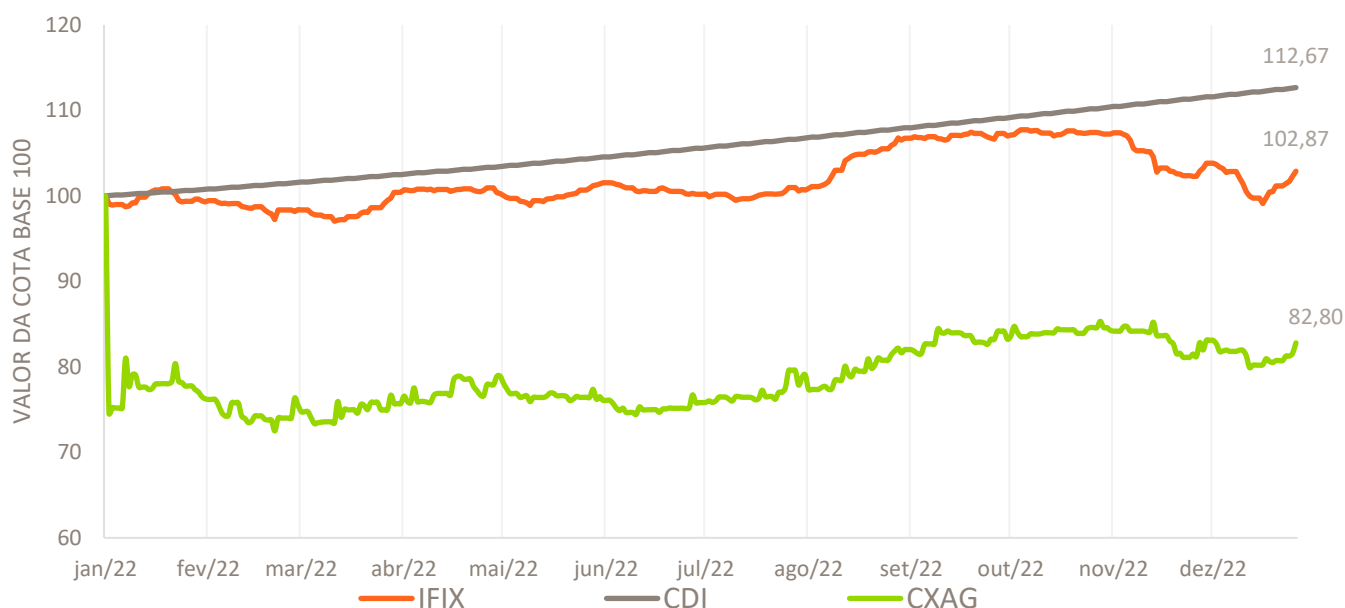
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ⁽¹⁾	dez/22	nov/22	out/22	Acumulado
ALUGUEL	1.600.622	1.576.445	1.493.552	16.667.213
DIFERIMENTO	96.358	96.358	171.303	1.734.448
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	-	-	-	-
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.696.980	1.672.803	1.664.855	18.401.661
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	189.428	179.117	166.358	2.134.168
DESPESA OPERACIONAL	(136.071)	(123.205)	(129.493)	(1.940.013)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	47.094
RESULTADO CAIXA	1.750.337	1.728.715	1.701.720	18.642.909
RESULTADO RETIDO	235.753	(160.749)	(133.755)	(768.179)
DISTRUIBIÇÃO ANUNCIADA	1.986.090	1.567.966	1.567.966	17.874.729
RESULTADO POR COTA	0,84	0,83	0,81	8,92
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,95	0,75	0,75	8,55
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]</i>	10,99%	8,68%	8,68%	7,61%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i>	14,81%	-	-	-

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

Benchmark

Comparativo da performance nos mercados secundários do CXAG11 em relação ao CDI e IFIX



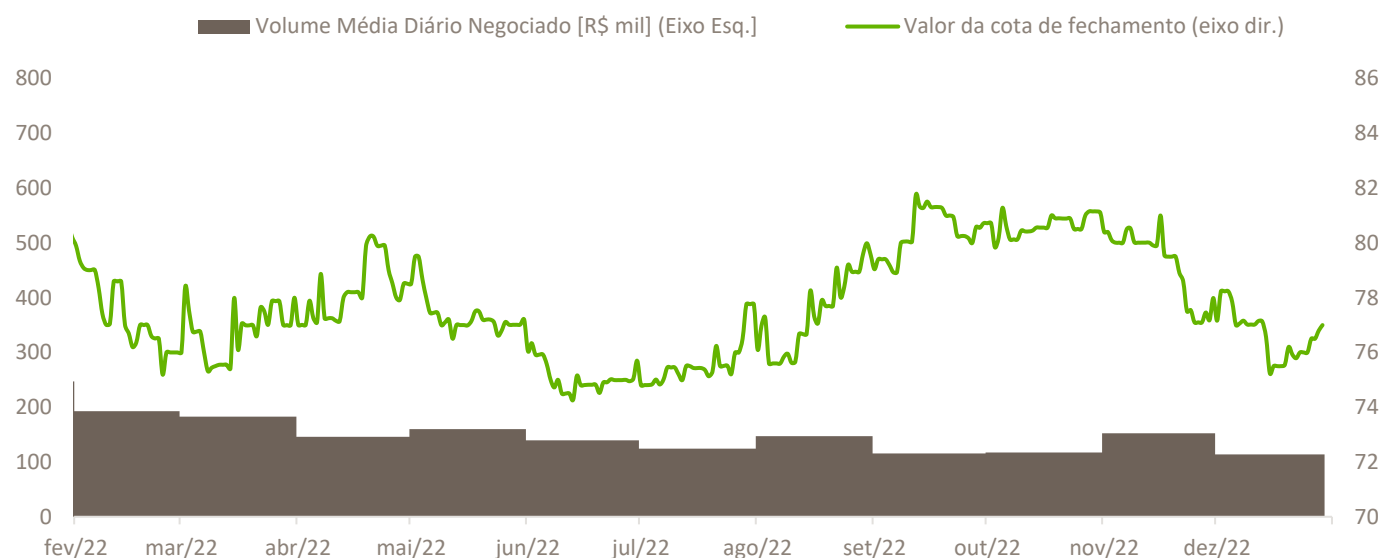
Fonte: B3. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos

Liquidez

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

NEGOCIAÇÕES	dez/22	nov/22	out/22	Acumulado
Volume negociado no mês	2.394.242	3.048.384	2.343.378	37.827.600
Média de volume negociado diariamente	114.012	152.419	117.169	152.531
Número de Cotas Negociadas	31.318	38.502	29.090	485.956
Giro (% do total de cotas)	1,5%	1,8%	1,4%	23,2%

Fonte: Broadcast

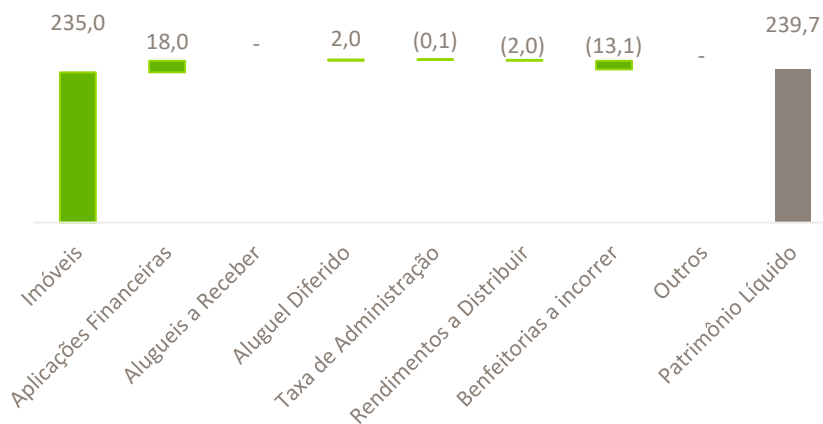


Fonte: B3

Carteira

































Abaixo a Carteira do Fundo

Carteira	29/dez/22
Ativos	254.934.150
Imóveis	234.950.000
Aplicações Financeiras	17.960.127
Aluguéis a Receber	-
Aluguel Diferido	2.023.522
Outros	501
Passivos	15.243.045
Taxa de Administração	121.946
Rendimentos a Distribuir	1.986.090
Benfeitorias a incorrer	13.135.009
Outros	-
Patrimônio Líquido	239.691.104



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\$ 447.524
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.

