



**JUNHO
2023**



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 OPERACOES E INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS 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 aluguéis 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 aluguéis, 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.

Comentários da Gestora

Panorama Geral

No mês de junho, 4 obras foram finalizadas, somando um total de 15 agências até o momento e um avanço geral de mais de 80% dos escopos finalizados. Além disso, continuamos trabalhando na obtenção das licenças perante prefeituras e bombeiros, bem como realizando os alinhamentos necessários com a Caixa Econômica Federal.

Neste mês houve uma distribuição extraordinária de rendimento em virtude do encerramento do semestre. Destaca-se a receita financeira dos recursos disponíveis para fazer frente ao desembolso nas benfeitorias/intervenções dos imóveis, que foram aplicados em LCI.

No segundo semestre, com a finalização das obras e consequente uso dos recursos atualmente aplicados, a mudança da faixa de diferimento (30% para 20%) e possível deflação em 12 meses no IGP-M, a perspectiva é a redução no patamar de distribuição para cerca de R\$ 0,70 por cota.

Por fim, os imóveis do fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela *Colliers* em R\$ 237,4 milhões (ou R\$ 4.202/m²), resultado em uma valorização de cerca de 1,0% em relação aos valores do ano passado.

Principais Indicadores do Mês

Em 18 de julho serão distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 1,71 milhão, ou R\$ 0,82 por cota. A distribuição reflete um *Dividend Yield* anualizado de 11,71%, com base no fechamento de jun/23 (R\$ 84,00 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +6,44% ao longo do mês de junho. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 2,7 milhões, representando um giro de 1,61% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 175,6 milhões a mercado, que representa um deságio de 27,3% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 3.036/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 0,94 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de junho ficou marcado por uma menor volatilidade nos mercados externos, diante da perda de ímpeto da inflação nos EUA, assim como uma desaceleração no crescimento do consumo e a continuidade das expectativas em relação ao posicionamento dos principais BCs globais. Nos EUA, tivemos a interrupção do ciclo de aperto monetário iniciado pelo *Fed* em março de 2022, marcando uma trégua para os dirigentes, que tiveram decisão unânime pela pausa. Com isso, as principais bolsas nos EUA encerraram o mês com altas superiores a 4,5% e estenderam os ganhos no primeiro semestre, com índice Nasdaq tendo o melhor resultado para o 1º semestre da história (+31,9%). Já no Brasil, houve continuidade da melhora do humor diante de sinais de arrefecimento da inflação e divulgação de indicadores econômicos positivos.

De forma geral, os dados econômicos divulgados, em termos de inflação e atividade econômica, em sua maioria estão desacelerando, mas em ritmo mais lento do que esperado. Tanto nos EUA quanto na Europa os números reforçaram o quadro de inflação ainda elevada, porém indicando desaceleração em relação ao mês anterior, assim como indicadores antecedentes e correntes de atividade econômica em queda, sinalizando desaceleração econômica e reforçando o temor de uma potencial recessão, especialmente nos EUA. Em junho, de fato, houve a interrupção dos ciclos de alta pelo *Fed*, enquanto que o *BCE* decretou a 8ª alta consecutiva e a presidente Lagarde ainda sinalizou uma nova elevação em julho, visando redução do ímpeto inflacionário na região, assim como robustez do mercado de trabalho. Já na China, a preocupação em torno da fraca recuperação econômica traz expectativa de que haja política de estímulos governamental.

No âmbito interno, o mercado deu prosseguimento ao movimento positivo do mês anterior e tivemos novamente quedas nas taxas de juros futuras, influenciadas também pela inflação corrente abaixo das expectativas. Ademais, tivemos a divulgação de indicadores econômicos melhores do que o esperado, como IBC-Br de abril e dados de confiança (consumidor e empresarial) implicando em continuidade das revisões para cima da atividade econômica.

O IPCA de maio apresentou alta de 0,23% e no acumulado de 12 meses ficou em 3,94%, marcando forte desaceleração em relação ao mês anterior. Já o IPCA-15 desacelerou para 0,04% em junho, em linha com o esperado, acumulando alta de 3,40% em 12 meses, dentro do intervalo da meta de inflação. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central, ainda, tem apresentado melhora nas expectativas de inflação: a mediana das projeções do IPCA foi reduzida para 4,98% em 2023 (de 5,69% há 4 semanas e 5,06% há 1 semana), além de 3,92% e 3,60% (de 4,12% e 4,00%) para 2024 e 2025, respectivamente. Por sua vez, as previsões da Selic foram reduzidas para 12,00% ao final deste ano e 9,50% para 2024, e mantida em 9,00% em 2025.

No cenário internacional, os indicadores de atividade econômica (PMI serviços, vendas no varejo e produção industrial) divulgados nos EUA vieram menores do que as expectativas. Ademais, tivemos dados de inflação, que apesar de continuarem em elevado patamar, apresentaram desaceleração em relação às leituras anteriores. Na Europa, apesar de os dados econômicos reforçarem o arrefecimento da atividade, a inflação ainda em níveis elevados corrobora uma postura dura por parte do BCE a fim de garantir a convergência das metas.

Por fim, na China a inflação segue baixa e os indicadores de atividade, piores do que as expectativas, com atenções voltadas para os dados da balança comercial, com destaque para a queda das exportações que sinaliza baixa demanda e/ou arrefecimento do crescimento econômico global. Com isso, os mercados se ancoram na expectativa por políticas de estímulos governamentais, não somente por parte do PBoC que vem implementando cortes nas taxas de juros (em caminho contrário às grandes economias). Diante deste quadro, tivemos mês de valorização das *commodities*.

A despeito das tensões e preocupações nos mercados internacionais, no cenário doméstico os ativos de risco apresentaram desempenho positivo em junho. O Ibovespa apresentou nova alta de 9,00% (melhor mês em mais de dois anos), encerrando aos 118.087 pontos e fechando o primeiro semestre com ganhos de 7,61%, melhor desempenho desde 2019. Corroborando o bom momentum do mercado doméstico, tivemos o dólar encerrando o mês em queda de 5,60%, negociado a R\$ 4,79, acumulando no primeiro semestre de 2023 queda de 9,27%, melhor resultado desde 2016. O IFIX, por sua vez, obteve valorização de 4,71%.

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 Segunda faixa do Aluguel Diferido (30%)
outubro de 2024	Reajuste do Aluguel e Última parcela da Terceira faixa do Aluguel Diferido (20%)
outubro de 2025	Reajuste do Aluguel e Última parcela da Quarta 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

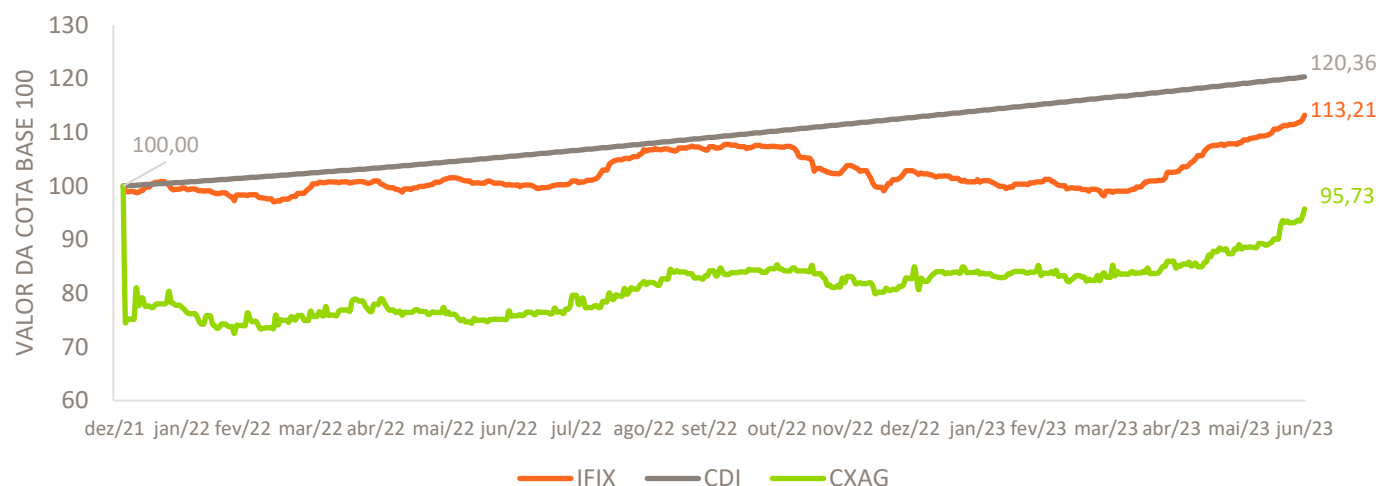
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	Jun/23	Mai/23	Abr/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual	Acumulado
ALUGUEL	1.600.622	1.600.622	1.600.622	18.755.006	9.603.732	26.270.945
DIFERIMENTO	96.358	96.358	96.358	1.456.079	578.149	2.312.597
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	-	-	-	-	-	-
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.696.980	1.696.980	1.696.980	20.211.086	10.181.881	28.583.542
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	99.839	119.752	98.459	1.877.388	781.940	3.010.320
DESPESA OPERACIONAL	(224.365)	(200.694)	(166.939)	(1.746.801)	(931.426)	(2.875.830)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	-	-	48.059
RESULTADO CAIXA	1.572.454	1.616.038	1.628.501	20.341.673	10.032.395	28.766.091
RESULTADO RETIDO	141.855	(48.072)	(60.535)	(961.616)	(478.257)	(1.337.144)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.714.309	1.567.966	1.567.966	19.380.057	9.554.138	27.428.948
RESULTADO POR COTA	0,75	0,77	0,78	9,73	4,80	13,76
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,82	0,75	0,75	9,27	4,57	13,12
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	109,0%	97,0%	96,3%	95,3%	95,2%	95,4%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	115,51	114,71	114,69	115,51	115,51	115,51
COTA MERCADO ^[2]	84,00	78,92	76,87	84,00	84,00	84,00
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]</i>	9,49%	8,68%	8,68%	8,94%	8,81%	7,99%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	8,52%	7,85%	7,85%	8,03%	7,91%	7,17%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i>	11,71%	11,40%	11,71%	11,04%	10,88%	9,86%

Nota: [1] Valores utilizados para fins de distribuição e sujeitos a ajustes nos meses subsequentes. [2] Valor da cota de fechamento do período de referência.

Benchmark

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



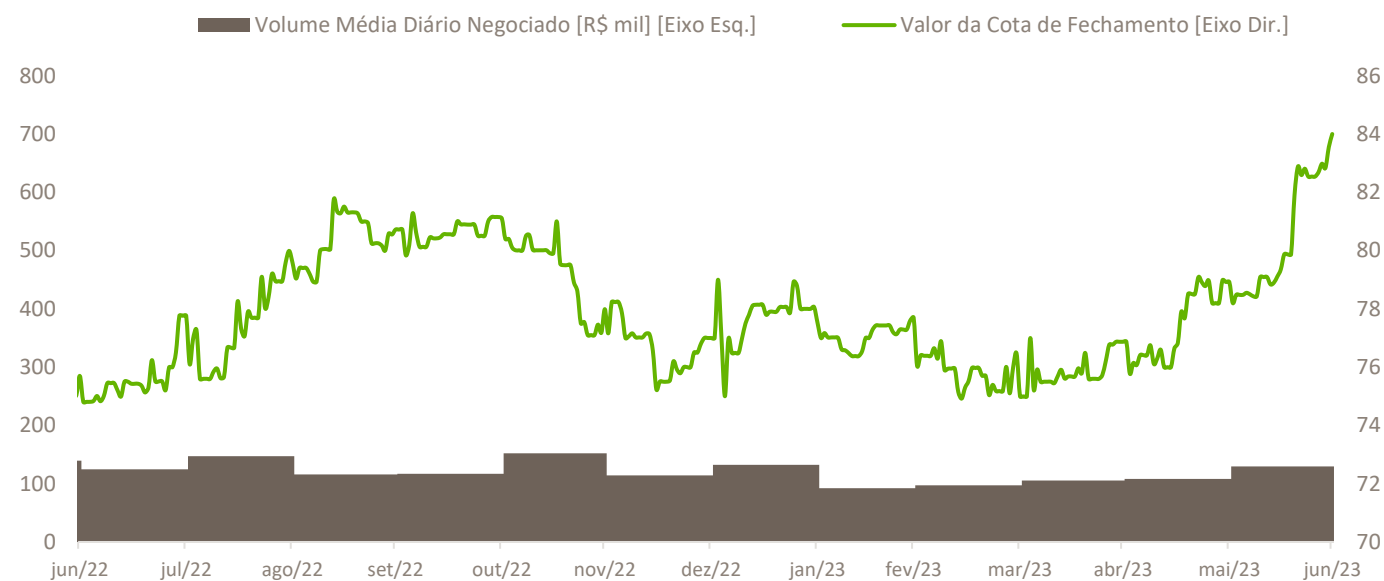
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 04/01/2022, dia anterior ao início das negociações do fundo.

Liquidez

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

NEGOCIAÇÕES	jun/23	mai/23	abr/23	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	2.724.731	2.375.917	1.900.091	51.639.388
Média de volume negociado diariamente	129.749	107.996	105.561	138.816
Número de Cotas Negociadas	33.750	30.789	25.029	664.332
Giro (% do total de cotas)	1,6%	1,5%	1,2%	31,8%

Fonte: Broadcast [1] Desde o início das negociações do fundo em 05/jan/2022

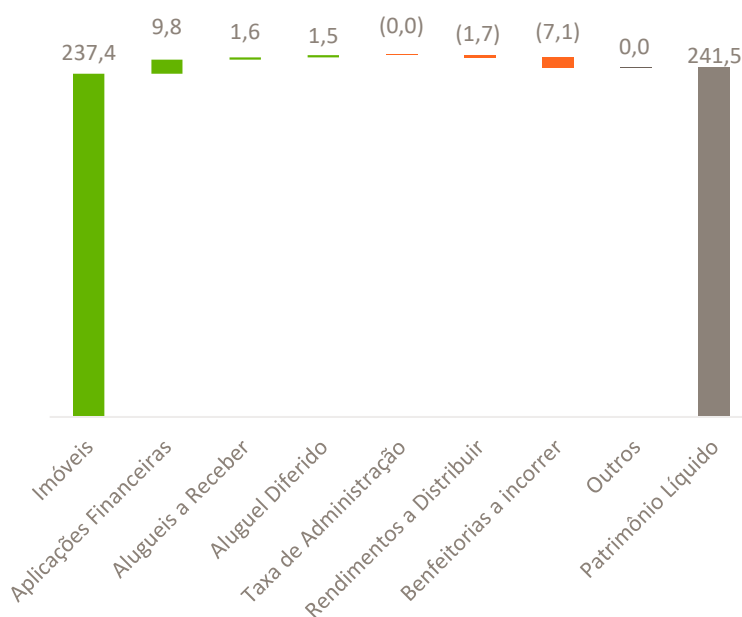


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	30/jun/23	% Ativos
Ativos	250.296.491	100,0%
Imóveis	237.400.000	94,8%
Aplicações Financeiras	9.751.485	3,9%
Aluguéis a Receber	1.600.622	0,6%
Aluguel Diferido	1.541.731	0,6%
Outros	2.653	0,0%
Passivos	8.807.501	3,5%
Taxa de Administração	36.097	0,0%
Rendimentos a Distribuir	1.714.309	0,7%
Benfeitorias a incorrer	7.057.095	2,8%
Outros	-	0,0%
Patrimônio Líquido	241.488.990	96,5%



Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes

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\$ 62.700.000	R\$ 447.524
AG SANTA CRUZ DO SUL	SANTA CRUZ DO SUL		3.004	R\$ 9.400.000	R\$ 58.943
AG LAJEADO	LAJEADO		2.749	R\$ 8.900.000	R\$ 67.477
AG PELOTAS	PELOTAS		2.701	R\$ 8.400.000	R\$ 62.158
AG BOM FIM	PORTO ALEGRE		1.356	R\$ 7.600.000	R\$ 49.834
AG URUGUAIANA	URUGUAIANA		2.349	R\$ 7.300.000	R\$ 48.146
AG GUIA LOPES	PORTO ALEGRE		1.384	R\$ 5.950.000	R\$ 44.430
AG CAPAO DA CANOA	CAPÃO DA CANOA		698	R\$ 3.450.000	R\$ 32.570
AG OSORIO	OSÓRIO		671	R\$ 3.350.000	R\$ 28.785
AG CACHOEIRA DO SUL	CACHOEIRA DO SUL		901	R\$ 3.250.000	R\$ 21.541
AG FREDERICO WESTPHALEN	FREDERICO WESTPHALEN		859	R\$ 2.800.000	R\$ 18.540
AG SOLEDADE	SOLEDADE		650	R\$ 2.300.000	R\$ 15.100
MINAS GERAIS		8	14.187	R\$ 59.950.000	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\$ 11.050.000	R\$ 76.884
AG ITABIRA	ITABIRA		1.140	R\$ 5.700.000	R\$ 45.868
AG ARAGUARI	ARAGUARI		1.047	R\$ 5.050.000	R\$ 30.239
AG HORTO DE IPATINGA	IPATINGA		1.063	R\$ 4.850.000	R\$ 36.039
AG SAO LOURENCO	SÃO LOURENÇO		1.046	R\$ 4.300.000	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\$ 56.400.000	R\$ 379.721
AG BELA VISTA	SÃO PAULO		2.347	R\$ 18.350.000	R\$ 119.301
AG PIRACICABA	PIRACICABA		3.972	R\$ 12.050.000	R\$ 92.487
AG JACAREI	JACAREÍ		4.186	R\$ 9.600.000	R\$ 61.086
AG ATIBAIA	ATIBAIA		2.334	R\$ 7.350.000	R\$ 49.405
AG GIOVANNI BREDÁ	SÃO BERNARDO DO CAMPO		1.038	R\$ 5.100.000	R\$ 31.722
AG RIBEIRAO PIRES	RIBEIRÃO PIRES		742	R\$ 3.950.000	R\$ 25.721
RIO DE JANEIRO		7	10.366	R\$ 58.350.000	R\$ 378.803
AG MACAE	MACAÉ		2.234	R\$ 14.600.000	R\$ 114.096
AG INHANGA	RIO DE JANEIRO		920	R\$ 13.100.000	R\$ 88.950
AG MADUREIRA	RIO DE JANEIRO		2.427	R\$ 9.250.000	R\$ 52.513
AG PILARES	RIO DE JANEIRO		1.896	R\$ 6.650.000	R\$ 36.545
AG FREIRE ALEMÃO	RIO DE JANEIRO		1.225	R\$ 5.900.000	R\$ 27.435
AG MAGE	MAGÉ		741	R\$ 4.500.000	R\$ 32.151
AG QUEIMADOS	QUEIMADOS		924	R\$ 4.350.000	R\$ 27.114
TOTAL		32	56.495	R\$ 237.400.000	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. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

