

**FEVEREIRO
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 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.

Comentários da Gestora

Panorama Geral

Em fevereiro/2023, as obras seguiram evoluindo e foi finalizada a reforma de mais uma agência. No total, agora são 2 agências finalizadas. Continuamos trabalhando na obtenção das licenças perante prefeituras e bombeiros, bem como realizando os alinhamentos necessários com a Caixa Econômica Federal

Distribuição de Lucros e Recursos em Caixa

Em 16/mar (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\$ 77,70), a distribuição reflete um *Dividend Yield* anualizado de 11,58%.

As cotas no mercado secundário sofreram uma variação de +0,25% ao longo do mês de fevereiro. O volume financeiro negociado no mês foi de R\$ 1.664,54 mil, representando um giro de 1,0% em relação ao percentual total de cotas.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de fevereiro foi marcado pela reversão do otimismo observado no início do ano nos mercados globais. Nos países desenvolvidos, os dados de inflação e atividade mais fortes do que o esperado levaram a revisões altistas na taxa terminal e na duração dos ciclos de aperto monetário promovidos pelos bancos centrais, o que também elevou os temores de uma recessão global. Dessa forma, nem mesmo os sinais de recuperação da economia chinesa após o fim das políticas restritivas contra a Covid-19 foram suficientes para evitar a queda dos ativos de risco e a desvalorização das commodities ao longo do mês.

Além do pessimismo do mercado externo, o cenário doméstico trouxe ainda incertezas adicionais aos investidores: o prolongamento do embate entre o governo e o Banco Central em relação ao atual patamar da taxa de juros, com discussão sobre uma possível mudança na meta da inflação, além da contínua deterioração das expectativas do IPCA, tanto no curto quanto no médio prazo, contribuíram para a performance negativa dos ativos brasileiros. Diante da política fiscal expansionista sinalizada pelo atual governo, o mercado aguarda ansiosamente a divulgação do novo arcabouço fiscal, que, segundo o Ministro Fernando Haddad, deve ser anunciado em março.

O IPCA de janeiro apresentou alta de 0,53%, ligeiramente abaixo das estimativas, e no acumulado de 12 meses ficou em 5,77%, acima da meta de inflação do Banco Central (3,25% para 2023). Já o IPCA-15 subiu 0,76% em fevereiro, pouco acima do esperado, e acumulando alta de 5,63% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central deu continuidade à tendência de elevação das expectativas da inflação observada no mês anterior: a mediana das projeções do IPCA subiu para 5,90% em 2023, além de 4,02% e 3,80% para 2024 e 2025, respectivamente. Ademais, a previsão da Selic aumentou para 12,75% no final deste ano (prorrogando estimativa de queda da taxa Selic para o 2º semestre de 2023) e 10,00% em 2024.

No cenário internacional, os dados de inflação e atividade divulgados nos EUA provocaram surpresas altistas, diante dos sinais de robustez do mercado de trabalho e das métricas de consumo e produção, além da persistência da inflação. As demonstrações de resistência da economia americana à política restritiva promovida pelo Fed diminuíram as expectativas do mercado por um cenário de *soft landing* que vinha ganhando força no mês passado. Os dados mais fortes do que o esperado reforçaram a tese de que o Fed deve promover um aperto monetário adicional, assim como manter a taxa de juros alta por um tempo mais prolongado. Na Europa, mesmo que em menor grau quando comparado aos EUA, os dados econômicos também mostraram resiliência e a possibilidade de o BCE adotar uma postura mais dura para garantir a convergência das metas de inflação elevou os temores de recessão no Velho Continente. Ademais, o conflito na Ucrânia completou 1 ano de duração e segue sem grandes perspectivas de encerramento. Na China, mesmo com sinais de recuperação na atividade econômica, a persistência da crise do setor imobiliário e a ainda fraca demanda chinesa contribuíram para a desvalorização das commodities ao longo do mês.

Diante da combinação das incertezas e temores tanto nos mercados internacionais quanto no cenário doméstico, os ativos de risco tiveram desempenho negativo em fevereiro. O Ibovespa acumulou queda de 7,49%, encerrando aos 104.931 pontos, a pior pontuação do índice desde julho de 2022. Já o dólar encerrou o mês com alta de 3%, negociado a R\$5,22. Por sua vez, o IFIX fechou em 2.808,39, uma queda mensal de 0,45%.

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 de Exercício (DRE)

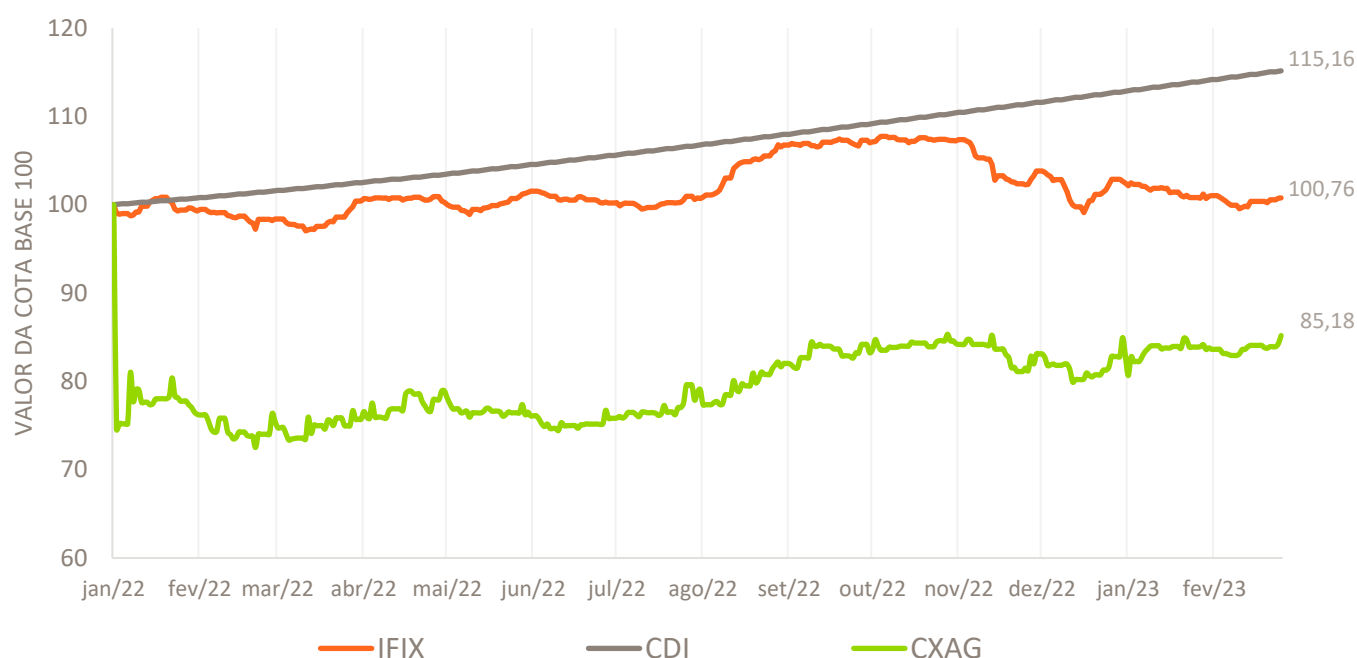
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ⁽¹⁾	fev/23	jan/23	Semestre Atual	Últimos 12 meses	Acumulado
ALUGUEL	1.600.622	1.600.622	3.201.244	18.326.726	19.868.457
DIFERIMENTO	96.358	96.358	192.716	1.755.860	1.927.164
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	-	-	-	-	-
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.696.980	1.696.980	3.393.960	20.082.586	21.795.621
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	131.935	168.372	300.308	1.951.733	2.528.687
DESPESA OPERACIONAL	(131.579)	(128.939)	(260.518)	(1.714.933)	(2.204.921)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	-	48.059
RESULTADO CAIXA	1.697.337	1.736.413	3.433.750	20.319.387	22.167.446
RESULTADO RETIDO	(129.371)	(168.448)	(297.819)	(876.611)	(1.156.705)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.567.966	1.567.966	3.135.932	19.442.775	21.010.741
RESULTADO POR COTA	0,77	0,83	1,64	9,72	10,60
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,75	0,75	1,50	9,30	10,05
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	96,9%	90,3%	91,3%	95,7%	94,8%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a@103,70]</i>	8,68%	8,68%	8,68%	8,97%	7,75%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i>	11,58%	11,61%	11,58%	11,97%	10,35%

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



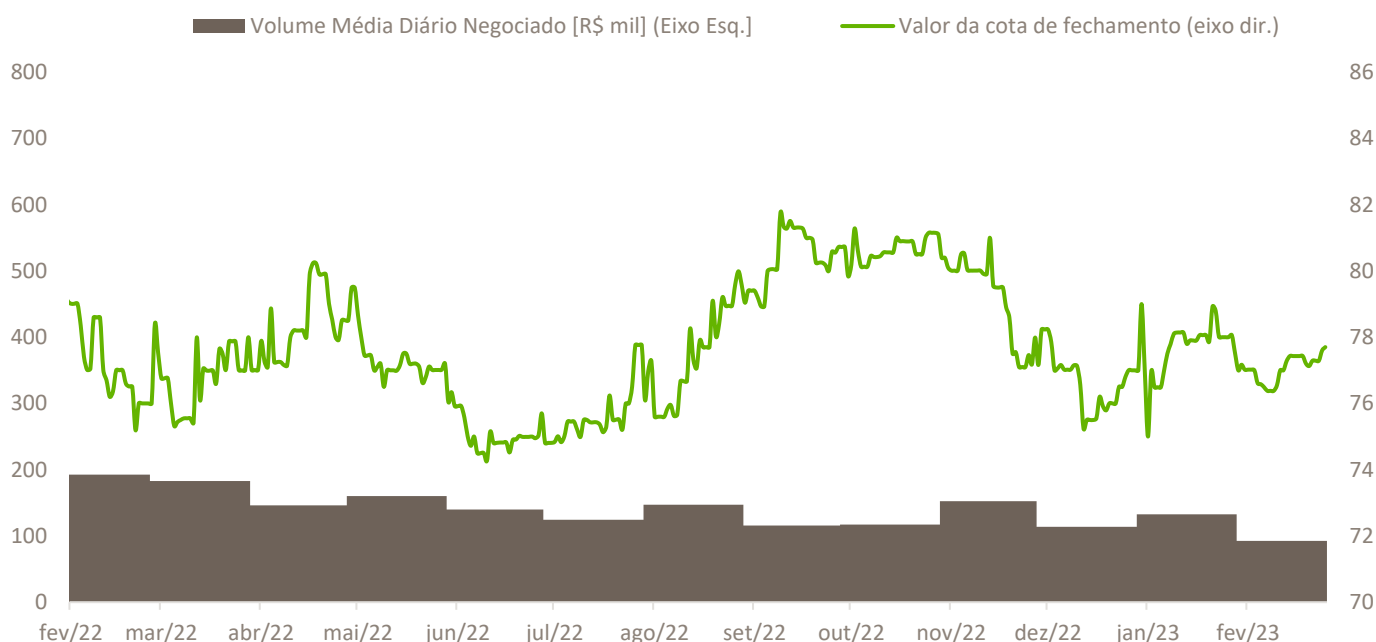
Fonte: B3. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos

Liquidez

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

NEGOCIAÇÕES	fev/23	jan/23	dez/22	Acumulado
Volume negociado no mês	1.664.536	2.913.977	2.394.242	42.406.113
Média de volume negociado diariamente	92.474	132.454	114.012	147.243
Número de Cotas Negociadas	21.596	37.737	31.318	545.289
Giro (% do total de cotas)	1,0%	1,8%	1,5%	26,1%

Fonte: Broadcast

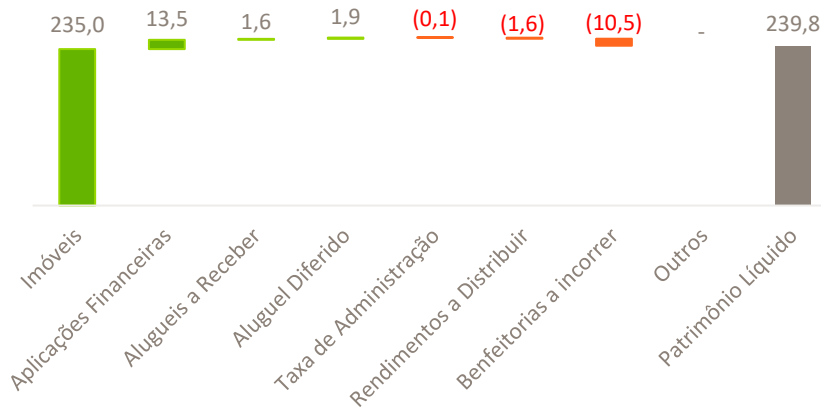


Fonte: B3

Carteira

































Abaixo a Carteira do Fundo

Carteira	28/fev/23
Ativos	251.997.767
Imóveis	234.950.000
Aplicações Financeiras	13.516.711
Aluguéis a Receber	1.600.622
Aluguel Diferido	1.927.164
Outros	3.270
Passivos	12.158.689
Taxa de Administração	80.758
Rendimentos a Distribuir	1.567.966
Benfeitorias a incorrer	10.509.965
Outros	-
Patrimônio Líquido	239.839.078



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 BREDÁ	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.

