

**ABRIL
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

As obras de benfeitoria das agências continuam em andamento, sendo que mais de 50% do total do escopo das intervenções foi finalizado. Mais uma agência foi concluída, somando-se a um total de 3 obras finalizadas. Ocorreram algumas entregas de itens de acessibilidade, e constantes conversas com a Caixa Econômica Federal e construtoras para alinhamentos necessários.

Distribuição de Lucros e Recursos em Caixa

Em 17/mai (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\$ 76,87), a distribuição reflete um *Dividend Yield* anualizado de 11,71%.

As cotas no mercado secundário apresentaram uma variação positiva de 2,49% ao longo do mês de abril. O volume financeiro negociado no mês foi de R\$ 1.900,09 mil, representando um giro de 1,2% em relação ao percentual total de cotas.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de abril foi marcado pela alta volatilidade e divulgação de importantes indicadores econômicos tanto domésticos quanto no exterior, marcando a retomada do otimismo e apetite ao risco. Nos EUA, tivemos novamente a questão bancária (First Republic Bank que foi comprado pelo JP Morgan), retomando dúvidas e inquietações do mercado financeiro. A administração por parte do regulador americano vem sendo bem-sucedida no curto prazo, sem grandes contágios e de maneira suave, porém os efeitos secundários derivados poderão ser maléficos para a economia dos EUA diante destes eventos bancários, com aperto das condições de crédito e das condições financeiras, resultando em desaceleração econômica e eventualmente recessão. Por outro lado, reforça o otimismo em relação à potencial interrupção do ciclo de aperto monetário por parte dos principais BCs globais.

Em relação aos dados econômicos divulgados, em termos de inflação e atividade econômica, em sua maioria vieram em linha ou melhores do que o esperado. Por outro lado, a divulgação do *payroll* nos EUA reforça preocupação, assim como o indicador de consumo das famílias, com projeções se distanciando de cortes da taxa de juros pelo *Fed* até o final do ano. Já na China, tivemos divulgação do PIB do 1T23 acima das expectativas e, na Europa, indicadores mistos de atividade econômica, diante de um BCE com uma política *hawkish*. Ademais, tivemos ao longo do mês o início da divulgação da temporada de resultados corporativos, que vem alimentando o bom humor dos mercados, diante de balanços positivos e acima das expectativas, especialmente das *blue chips* nos EUA.

Em linha com o otimismo observado no mercado externo, no âmbito interno, após divulgação do novo arcabouço fiscal, tivemos uma certa ancoragem das expectativas fiscais no país. Diante da política fiscal expansionista sinalizada pelo atual governo, o mercado teve como alento a divulgação do novo arcabouço fiscal, que ainda carece de maiores informações e detalhamento de como será endereçada a sustentabilidade das contas públicas para geração do superávit primário, potencialmente via aumento da carga tributária. Em relação a este tema, alguns balões de ensaio já têm sido ventilados, com reclamações e desidratações de uma mais que esperada reforma tributária. Ainda, tivemos divulgação do IBC-Br de fevereiro bem acima do esperado, com carregamento positivo em relação à atividade neste 1T23 e também à taxa de desemprego.

O IPCA de fevereiro apresentou alta de 0,71% e no acumulado de 12 meses ficou em 4,65%, no menor nível em 12 meses desde janeiro de 2021. Já o IPCA-15 desacelerou para 0,57% em março, pouco acima do esperado, acumulando alta de 4,16% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central arrefeceu à tendência de elevação das expectativas da inflação observada no mês anterior: a mediana das projeções do IPCA subiu para 6,02% em 2023, além de 4,16% e 4,00% para 2024 e 2025, respectivamente. Por sua vez, a previsão da Selic foi reduzida para 12,50% ao final deste ano, mantendo-se em 10,00% para final de 2024.

No cenário internacional, os dados de atividade econômica antecedentes (ISM e PMI) divulgados nos EUA vieram inicialmente abaixo do esperado, reforçados pelo PIB do 1T23 (+1,1% vs +2,0% expectativas). Já os dados de inflação vieram mistos, com números como CPI e PPI abaixo do esperado, porém PCE acima, reforçando vigilância que membros do *Fed* vêm pregando. Outro dado que chama atenção é o mercado de trabalho no país, que continua forte e

corroborar expectativa por manutenção do patamar elevado da taxa terminal de juros pelo *Fed* ao longo do ano. Em contrapartida, diante de um cenário de stress bancário, haveria potencialmente a sinalização de uma postura menos agressiva do *Fed* à frente, o que renovou o ânimo dos investidores ao longo do mês.

Na Europa, dados econômicos também vieram mistos, com indicadores antecedentes indicando arrefecimento da atividade econômica, porém dados de inflação ainda em patamar elevado reforçam expectativas de que o BCE deva continuar a adotar uma postura dura para garantir a convergência das metas de inflação. Vale ressaltar que as ações europeias estão negociando próximas às suas máximas históricas, reforçadas por divulgações de resultados corporativos. Na China, a inflação segue em patamares baixos e há uma continuidade dos sinais de recuperação na atividade econômica, porém a persistência da crise do setor imobiliário e a ainda fraca demanda chinesa contribuíram para nova desvalorização das *commodities* ao longo do mês.

A reboque de melhoras observadas nos mercados internacionais, no cenário doméstico, mesmo diante de incerteza e temores com novo arcabouço fiscal e rumores da reforma tributária, os ativos de risco apresentaram desempenho positivo em abril. O Ibovespa apresentou alta de 2,50%, encerrando aos 104.431 pontos, porém ainda acumulando perdas de 4,83% no ano. Novamente o *carry trade* favoreceu e o dólar encerrou o mês em queda de 1,61%, negociado a R\$ 4,99 e acumulando perdas de 5,51% em 2023. Já o IFIX acumulou alta de 3,5%.

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)

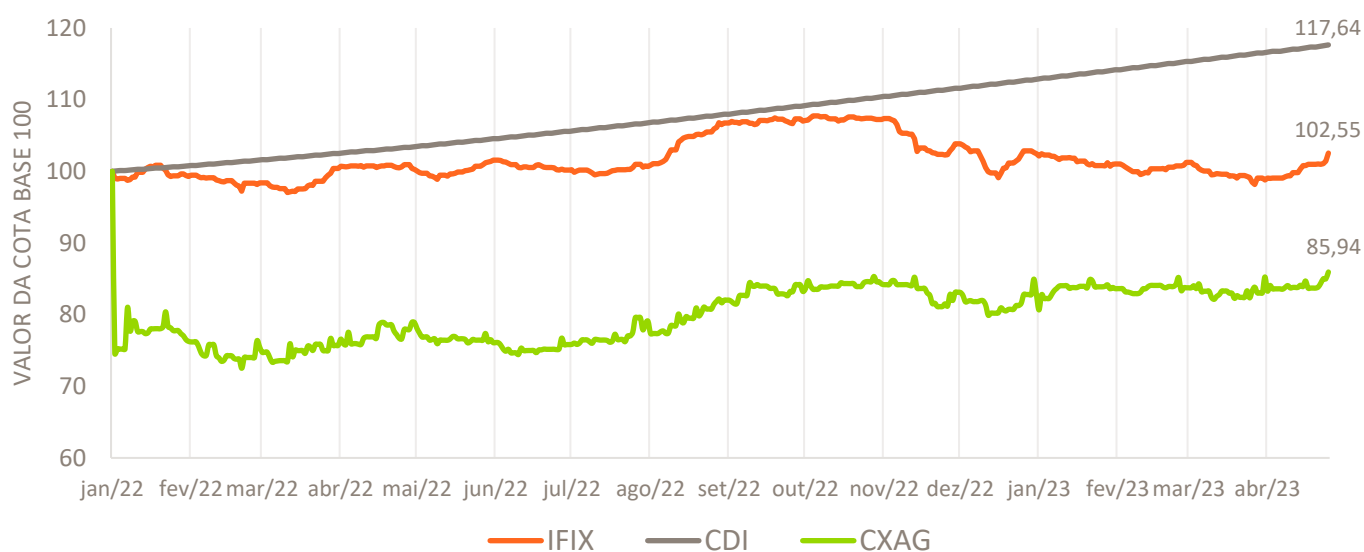
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ⁽¹⁾	abr/23	mar/23	Semestre Atual	Últimos 12 meses	Acumulado
ALUGUEL	1.600.622	1.600.622	6.402.488	20.034.418	23.069.701
DIFERIMENTO	96.358	96.358	385.433	1.777.273	2.119.880
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	-	-	-	-	-
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.696.980	1.696.980	6.787.921	21.811.691	25.189.581
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	98.459	163.583	562.350	2.152.923	2.790.729
DESPESA OPERACIONAL	(166.939)	(78.911)	(506.367)	(1.822.922)	(2.450.771)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	-	48.059
RESULTADO CAIXA	1.628.501	1.781.652	6.843.903	22.141.692	25.577.599
RESULTADO RETIDO	(60.535)	(213.686)	(572.040)	(1.130.951)	(1.430.926)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.567.966	1.567.966	6.271.863	21.010.741	24.146.673
RESULTADO POR COTA	0,78	0,85	3,27	10,59	12,23
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,75	0,75	3,00	10,05	11,55
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	96,3%	88,0%	91,6%	94,9%	94,4%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]</i>	8,68%	8,68%	8,68%	9,69%	7,86%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i>	11,71%	12,00%	11,71%	13,07%	10,61%

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



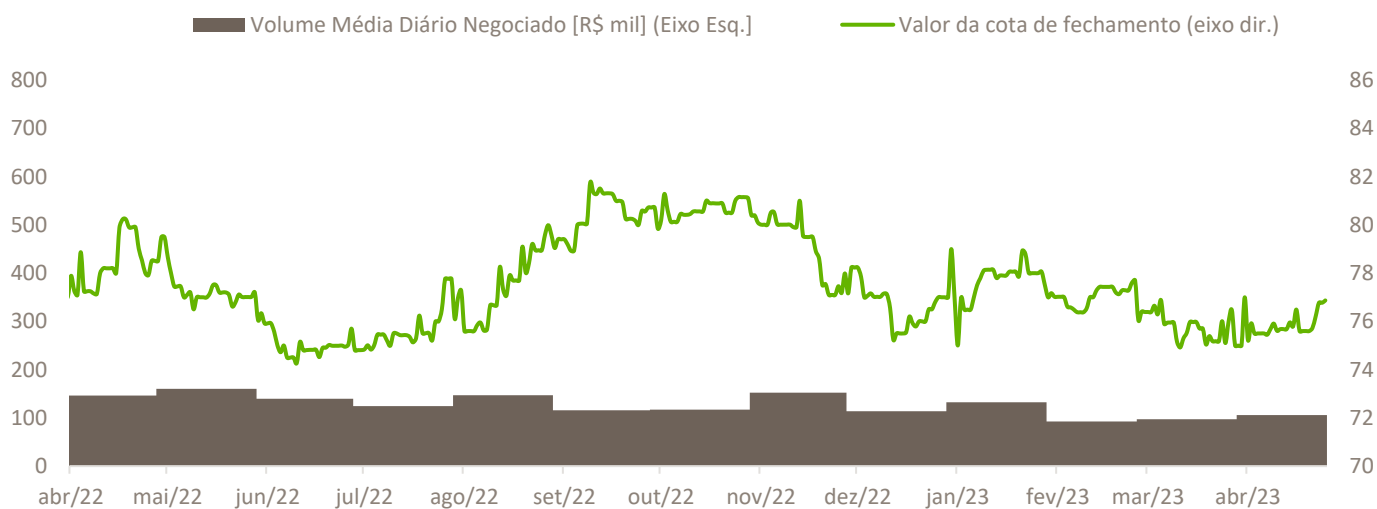
Fonte: B3. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos

Liquidez

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

NEGOCIAÇÕES	abr/23	mar/23	fev/23	Acumulado
Volume negociado no mês	1.900.091	2.232.536	1.664.536	46.538.739
Média de volume negociado diariamente	105.561	97.067	92.474	141.455
Número de Cotas Negociadas	25.029	29.475	21.596	599.793
Giro [% do total de cotas]	1,2%	1,4%	1,0%	28,7%

Fonte: Broadcast

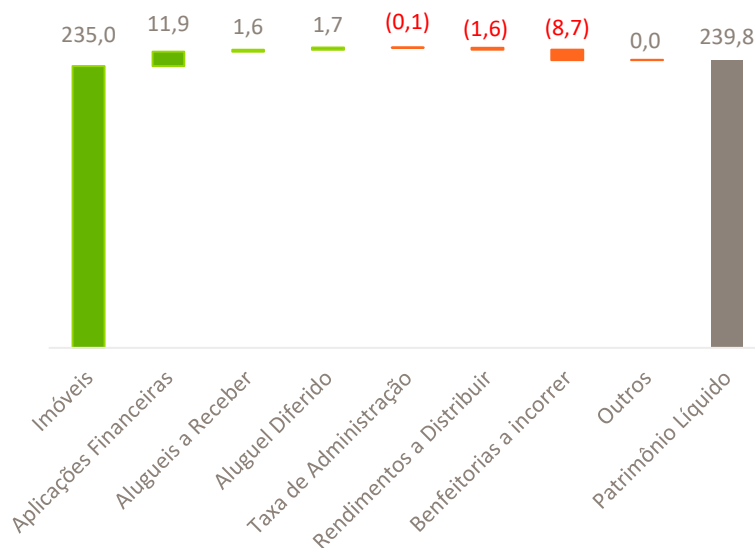


Fonte: B3

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

































Carteira	28/abr/23
Ativos	250.168.513
Imóveis	234.950.000
Aplicações Financeiras	11.882.938
Aluguéis a Receber	1.600.622
Aluguel Diferido	1.734.448
Outros	506
Passivos	10.386.284
Taxa de Administração	99.668
Rendimentos a Distribuir	1.567.966
Benefitorias a incorrer	8.718.651
Outros	-
Patrimônio Líquido	239.782.229



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\$ 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 DESTA FUNDO. ADICIONALMENTE, O ADMINISTRADOR NÃO SE RESPONSABILIZA POR DECISÕES DOS INVESTIDORES ACERCA DO TEMA CONTIDO NESTE MATERIAL NEM POR ATO OU FATOS 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.

