

**MAIO  
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: <b>Renda</b> Segmento de Atuação: <b>Agências</b> Tipo de Atuação: <b>Passiva</b>

## 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 relação às obras de benfeitoria das agências, mais de 70% dos escopos totais das obras foram realizadas, sendo que 8 obras foram finalizadas no período, somando-se a um total de 11 obras concluídas. No período, continuamos obtendo licenças junto às prefeituras e corpo de bombeiros, além dos devidos alinhamentos com a Caixa Econômica Federal.

### Distribuição de Lucros e Recursos em Caixa

Em 19/jun (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\$ 78,97), a distribuição reflete um *Dividend Yield* anualizado de 11,40%.

As cotas no mercado secundário sofreram uma variação de +2,66% ao longo do mês de maio. O volume financeiro negociado no mês foi de R\$ 1.900,09 mil, representando um giro de 1,5% em relação ao percentual total de cotas.

### Breve Panorama Macroeconômico

O mês de maio foi marcado pela alta volatilidade nos mercados externos, diante da divulgação de resultados corporativos e importantes indicadores globais, elevando as perspectivas de desaceleração econômica global e as expectativas em relação ao posicionamento dos principais BCs globais. Nos EUA, tivemos a suspensão do teto da dívida, assim como o posicionamento de dirigentes do *Fed* ao longo do mês reforçando preocupação com inflação elevada e o robusto mercado de trabalho. Ademais, chama atenção novamente o forte desempenho das *big techs* em relação ao restante do mercado, observado pela alta dos índices Nasdaq (+5,80%) e S&P 500 (+0,25%) em detrimento do Dow Jones (-3,49%). Já no Brasil, houve melhora generalizada do humor diante de sinais de arrefecimento da inflação e a aprovação do novo arcabouço fiscal.

De forma geral, os dados econômicos divulgados, em termos de inflação e atividade econômica, em sua maioria vieram piores do que o esperado. Tanto nos EUA quanto na Europa os dados apresentaram quadro de inflação alta e persistente, 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. Caso os indicadores de inflação venham a arrefecer, como no Brasil, tanto o *Fed* quanto o BCE podem implementar pausas nas altas das taxas de juros, o que seria uma boa sinalização aos mercados. Em junho, teremos decisões destes BCs, com atenções voltadas tanto à possibilidade de interrupção quanto de indicativos de redução dos juros. Já na China, a recuperação pós-pandemia está aquém do esperado, com atenções voltadas à perspectiva de incentivos por parte do Governo para aceleração do crescimento econômico.

No âmbito interno, após aprovação do novo arcabouço fiscal no Congresso, o mercado sinalizou positivamente com 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 a PIB do 1T23 e a produção industrial, com importante carrego para o resto do ano e revisões para cima da atividade econômica.

O IPCA de abril apresentou alta de 0,61% e no acumulado de 12 meses ficou em 4,18%, novamente em ritmo de desaceleração. Já o IPCA-15 desacelerou para 0,51% em maio, pouco acima do esperado, acumulando alta de 4,07% em 12 meses, abaixo das estimativas do mercado. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central tem apresentado melhora nas expectativas de inflação: a mediana das projeções do IPCA foi reduzida para 5,71% em 2023 (de 6,05% há 4 semanas e 5,80% há 1 semana), além de 4,13% e 4,00% para 2024 e 2025, respectivamente. Por sua vez, a previsão da Selic foi mantida para 12,50% ao final deste ano, mantendo-se em 10,00% para o final de 2024 e 9,00% para 2025.

No cenário internacional, os dados de atividade econômica antecedentes (ISM e PMI) divulgados nos EUA vieram ligeiramente abaixo do esperado (+1,3% vs +1,1% expectativas). Já os dados de inflação vieram em um patamar elevado, porém em linha com a expectativa do mercado, reforçando tanto a alta persistência quanto a vigilância que membros do *Fed* vêm pregando. Outro dado que chama atenção é o mercado de trabalho no país, que continua forte.

Na Europa, dados econômicos trouxeram poucas novidades em relação ao mês anterior, com indicadores antecedentes e atuais novamente indicando arrefecimento da atividade econômica, como, por exemplo, produção industrial e vendas

no varejo decepcionando, porém dados de inflação ainda em elevado patamar reforçando expectativas de o BCE continuar a adotar uma postura dura para garantir a convergência das metas. Na China, a inflação segue baixa e os indicadores de atividade econômica abaixo das expectativas, apesar das perspectivas iniciais de recuperação, em especial os dados da balança comercial, com destaque para a forte queda da importação que reforça a sinalização de retração da demanda doméstica, além da desaceleração da exportação fruto de arrefecimento do crescimento global. Com isso, tivemos novamente mês de desvalorização das *commodities*.

A despeito das tensões e preocupações nos mercados internacionais, no cenário doméstico os ativos de risco apresentaram desempenho positivo em maio. O Ibovespa apresentou nova alta de 3,74% com a melhor performance mensal em 7 meses, encerrando aos 108.335 pontos, reduzindo as perdas no ano para 1,28%. Por outro lado, após 2 meses de recuperação, o dólar encerrou o mês em alta de 1,72%, negociado a R\$ 5,07 em linha com força do dólar no exterior e enfraquecimento econômico chinês, porém no acumulado de 2023 tem queda de 3,88%. O IFIX obteve valorização de 5,43%.

## 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%)
<b>outubro de 2026</b>	<b>Revisional do Contrato</b>
outubro de 2027	Reajuste do Aluguel
outubro de 2028	Reajuste do Aluguel
outubro de 2029	Reajuste do Aluguel
outubro de 2030	Reajuste do Aluguel
<b>outubro de 2031</b>	<b>Término do Contrato</b>

## Análise Patrimonial - Demonstrativo de Resultado de Exercício (DRE)

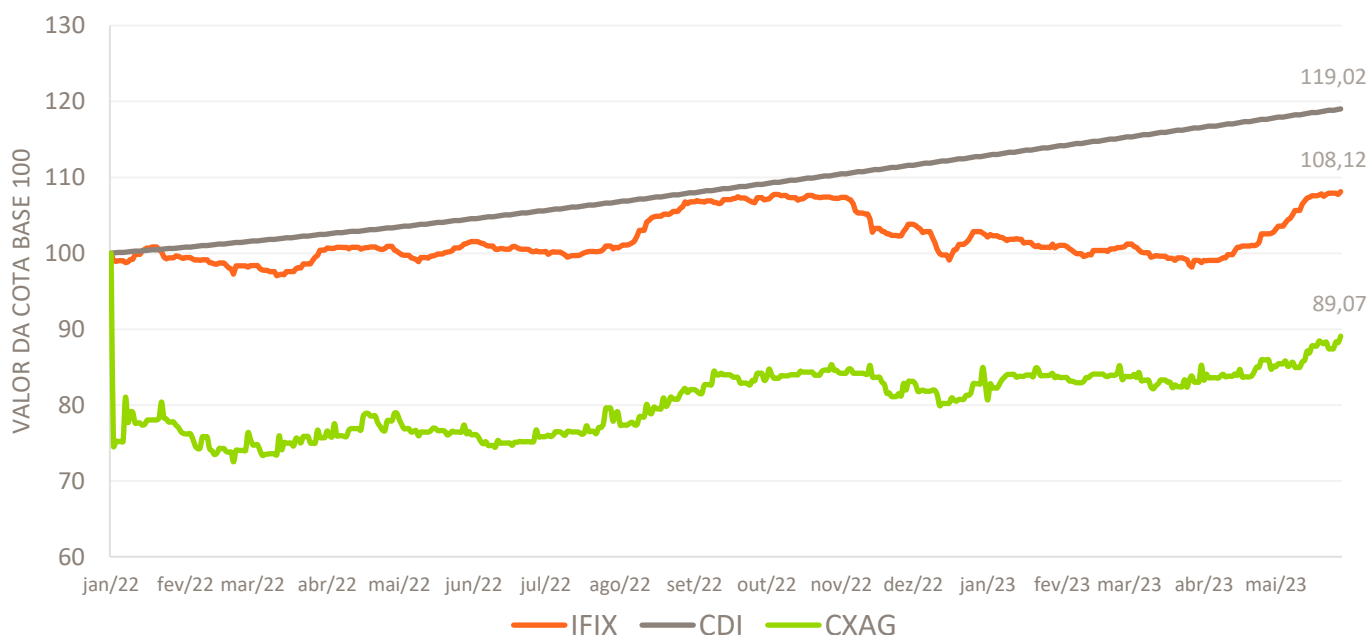
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO <sup>(1)</sup>	mai/23	abr/23	Semestre Atual	Últimos 12 meses	Acumulado
ALUGUEL	1.600.622	1.600.622	8.003.110	18.647.936	24.670.323
DIFERIMENTO	96.358	96.358	481.791	1.531.025	2.216.238
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO IMOBILIÁRIO</b>	<b>1.696.980</b>	<b>1.696.980</b>	<b>8.484.901</b>	<b>20.178.961</b>	<b>26.886.561</b>
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	119.752	98.459	682.101	1.940.696	2.910.481
DESPESA OPERACIONAL	(200.694)	(166.939)	(707.061)	(1.703.391)	(2.651.464)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	-	48.059
<b>RESULTADO CAIXA</b>	<b>1.616.038</b>	<b>1.628.501</b>	<b>8.459.941</b>	<b>20.416.266</b>	<b>27.193.637</b>
RESULTADO RETIDO	(48.072)	(60.535)	(620.112)	(973.491)	(1.478.999)
<b>DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA</b>	<b>1.567.966</b>	<b>1.567.966</b>	<b>7.839.829</b>	<b>19.442.775</b>	<b>25.714.638</b>
RESULTADO POR COTA	0,77	0,78	4,05	9,77	13,01
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,75	0,75	3,75	9,30	12,30
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	97,0%	96,3%	92,7%	95,2%	94,6%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]</i>	8,68%	8,68%	8,68%	8,97%	7,91%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i>	11,40%	11,71%	11,40%	11,78%	10,39%

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



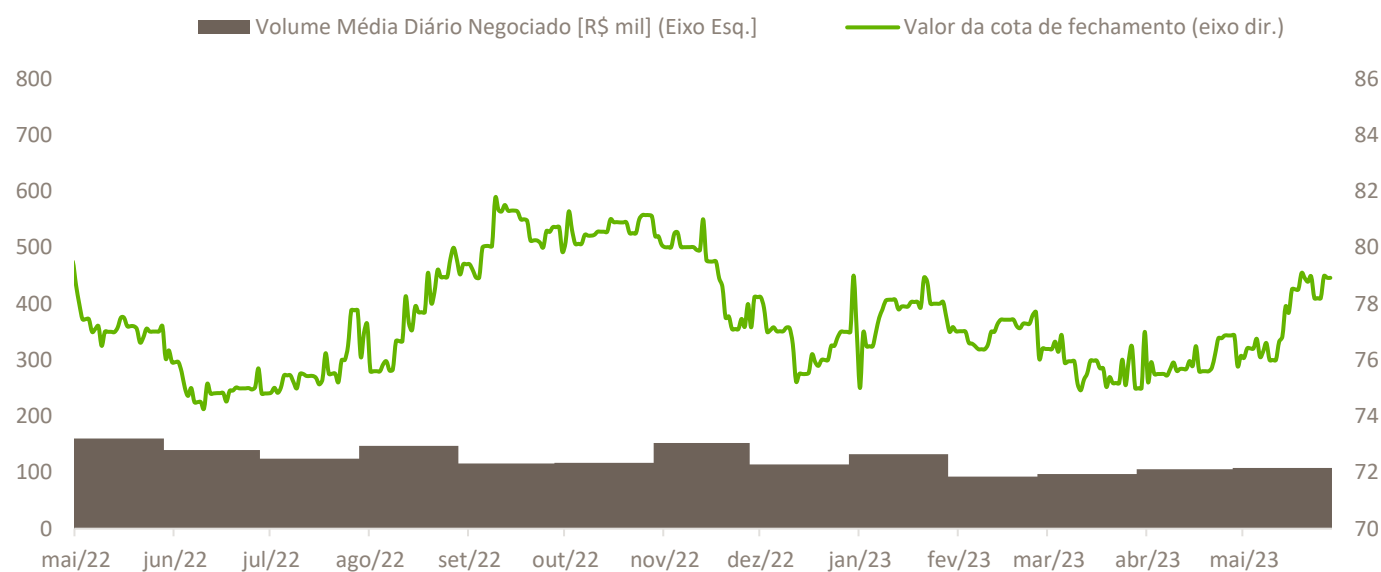
Fonte: B3. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos

## Liquidez

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

NEGOCIAÇÕES	mai/23	abr/23	mar/23	Acumulado
Volume negociado no mês	2.375.917	1.900.091	2.232.536	48.914.656
Média de volume negociado diariamente	107.996	105.561	97.067	139.358
Número de Cotas Negociadas	30.789	25.029	29.475	630.582
Giro [% do total de cotas]	1,5%	1,2%	1,4%	30,2%

Fonte: Broadcast

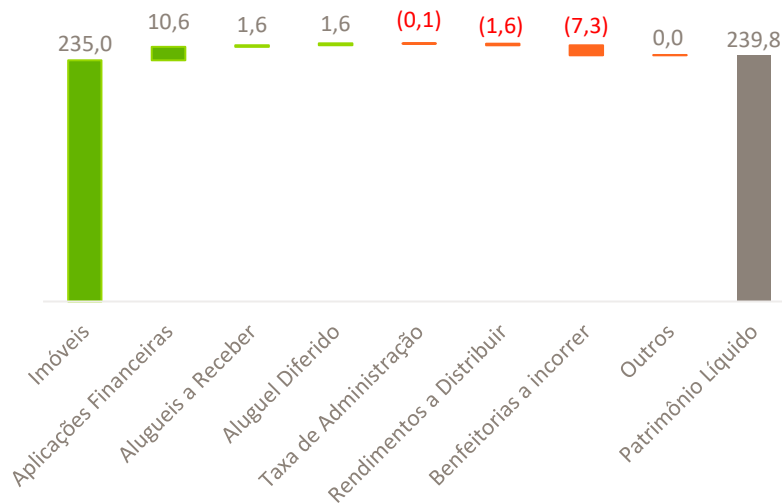


Fonte: B3

## Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

































Carteira	31/mai/23
<b>Ativos</b>	<b>248.811.224</b>
Imóveis	234.950.000
Aplicações Financeiras	10.619.414
Aluguéis a Receber	1.600.622
Aluguel Diferido	1.638.090
Outros	3.098
<b>Passivos</b>	<b>8.996.296</b>
Taxa de Administração	121.681
Rendimentos a Distribuir	1.567.966
Benefitorias a incorrer	7.306.649
Outros	-
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>239.814.928</b>



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 <sup>[1]</sup>	VALOR DE ALUGUEL
<b>RIO GRANDE DO SUL</b>		<b>11</b>	<b>17.323</b>	<b>R\$ 61.250.000</b>	<b>R\$ 447.524</b>
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
<b>MINAS GERAIS</b>		<b>8</b>	<b>14.187</b>	<b>R\$ 59.650.000</b>	<b>R\$ 394.574</b>
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
<b>SÃO PAULO</b>		<b>6</b>	<b>14.619</b>	<b>R\$ 56.600.000</b>	<b>R\$ 379.721</b>
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
<b>RIO DE JANEIRO</b>		<b>7</b>	<b>10.366</b>	<b>R\$ 57.450.000</b>	<b>R\$ 378.803</b>
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
<b>TOTAL</b>		<b>32</b>	<b>56.495</b>	<b>R\$ 234.950.000</b>	<b>R\$ 1.600.622</b>

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](mailto:ri@rbcapitalam.com)

Oliveira Trust DTVM

[ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto: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.

