

**AGOSTO
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 anualmente pela variação 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 agosto, foram finalizadas as obras em duas agências, somando-se a um total de 18, o que representa um avanço de 90% dos escopos contratados. Além disso, continuamos trabalhando com as diligências perante as prefeituras e corpo de bombeiros, além de alinhamentos com a Caixa Econômica Federal.

Principais Indicadores do Mês

Em 19 de setembro serão distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 1,48 milhão, ou R\$ 0,71 por cota. A distribuição reflete um *Dividend Yield* anualizado de 10,14%, com base no fechamento de ago/23 (R\$ 84,00 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -4,57% ao longo do mês de agosto. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 3,1 milhões, representando um giro de 1,74% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R\$ 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\$ 3.034/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 1,24 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de agosto foi marcado pela retomada da volatilidade tanto nos mercados externos quanto no cenário doméstico, diante de preocupações em torno do crescimento econômico na China e repercussões no crescimento econômico global. Nos EUA, houve rebaixamento do rating pela Fitch e alta nos juros das *Treasuries* (a níveis não observados desde a crise de 2008), assim como revisões em relação ao cenário de recessão nos EUA por parte de economistas diante da resiliência dos dados macroeconômicos divulgados. É válido notar que as principais bolsas nos EUA encerraram o mês em queda (Nasdaq teve pior mês no ano) diante do tom *hawkish* de Powell em sua fala em Jackson Hole. Já no contexto doméstico, o Ibovespa teve o pior mês de agosto desde 2015 (com maior sequência de perdas na história, em 13 pregões consecutivos) e o dólar teve forte alta a despeito do tão esperado início do ciclo de corte de juros pelo Banco Central logo no começo do mês. Esse pessimismo foi impulsionado ainda por sinais de resiliência da inflação e um cenário fiscal adverso, com divulgação da PLOA de 2024, considerada excessivamente otimista e irrealista por economistas diante das soluções encontradas pelo governo na proposta de orçamento para atingir a meta de déficit zero em 2024.

Os dados de inflação divulgados mostraram desaceleração em relação às leituras anteriores, porém, como ressaltado anteriormente, em ritmo aquém do esperado, indicando persistência em níveis elevados. Já em termos de atividade econômica, tivemos quadros de estabilidade/melhora nos indicadores, seja nos EUA ou na Zona do Euro, indicando resiliência e afastando, ao menos por ora, um quadro de recessão tão esperado desde final do ano passado. No mês de agosto não ocorreram reuniões por parte do *Fed* e do BCE, mas o mercado seguiu atento às falas dos dirigentes dos Bancos Centrais na expectativa de sinais dos próximos passos das autoridades monetárias e diante da possibilidade de interrupção do ciclo de aperto monetário nas próximas reuniões de setembro. Na China, por sua vez, a fraqueza representada pela divulgação dos indicadores econômicos traz renovação de expectativa de políticas de estímulos governamental, especialmente no setor imobiliário, um dos principais motores de crescimento do país.

O IPCA de junho apresentou alta de 0,12% e no acumulado de 12 meses ficou em 3,99%, em patamar acima do centro da meta do BC de 3,25% para 2023, porém dentro da margem de tolerância. Já o IPCA-15 também apresentou alta de 0,28% em agosto, acima do esperado, acumulando alta de 4,24% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central novamente apresentou melhora nas expectativas de inflação: a mediana das projeções do IPCA foi para 4,90% em 2023 (de 4,84% há 4 semanas e 4,90% há 1 semana), além de 3,87% e 3,50% para 2024 e 2025, respectivamente. As previsões da Selic também apresentaram melhora, de 11,75% (ante 12,00%) ao final deste ano e, para 2024, foram reduzidas a 9,00%, e a 8,50% em 2025.

No cenário internacional, os indicadores de atividade econômica (PMI manufatura, vendas no varejo, balança comercial, prévia do PIB do 2º tri, produção industrial e *payroll*) divulgados nos EUA vieram em sua maioria em linha com as expectativas. Por sua vez, os dados de inflação reforçaram quadro de desaceleração em relação às leituras anteriores

e dentro das estimativas. Com isso, chamou atenção do mercado os discursos de dirigentes do *Fed* ao longo do mês indicando que o ciclo de aperto monetário pode não ter se encerrado, reforçado por Jerome Powell no simpósio de Jackson Hole. Na Europa, apesar dos dados econômicos reforçarem o arrefecimento da atividade, a inflação persiste em níveis elevados, com discursos de dirigentes do BCE no mesmo tom *hawkish* dos pares americanos. Ainda como destaque, foi registrado o menor nível histórico de taxa de desemprego no continente, tal qual nos EUA onde o mercado de trabalho segue apertado, dificultando trabalho dos Bancos Centrais.

Em contrapartida, na China a inflação segue baixa e os indicadores de atividade piores do que as expectativas, com atenções novamente voltadas para os dados da balança comercial e destaque para a queda das importações, indicando fraqueza do mercado consumidor interno. Com isso, os mercados mantiveram-se 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 novo mês de valorização das *commodities*, com destaque ao minério de ferro, acumulando alta de 7,4% (zerando perdas de 2023) diante de não imposição de limites à produção de aço na China, eventos que ocorreram em 2021 e 2022, implicando em queda no volume produzido.

No cenário doméstico, os ativos de risco enfim sucumbiram aos ventos externos, somados ao viés de cautela doméstico diante da fragilidade fiscal e apresentaram forte desempenho negativo em julho. O Ibovespa encerrou a sequência de 4 altas mensais consecutivas, para uma perda de 5,09% no mês, encerrando aos 115.741 pontos, mas ainda sustentando ganhos de 5,47% no ano. Corroborando o bom momentum do mercado doméstico, tivemos o dólar encerrando o mês em alta de 4,69% negociado a R\$ 4,95, reduzindo as perdas no ano para 6,23%. O IFIX, por sua vez, obteve valorização de 0,49%, acumulando alta de 12,06% no ano.

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.

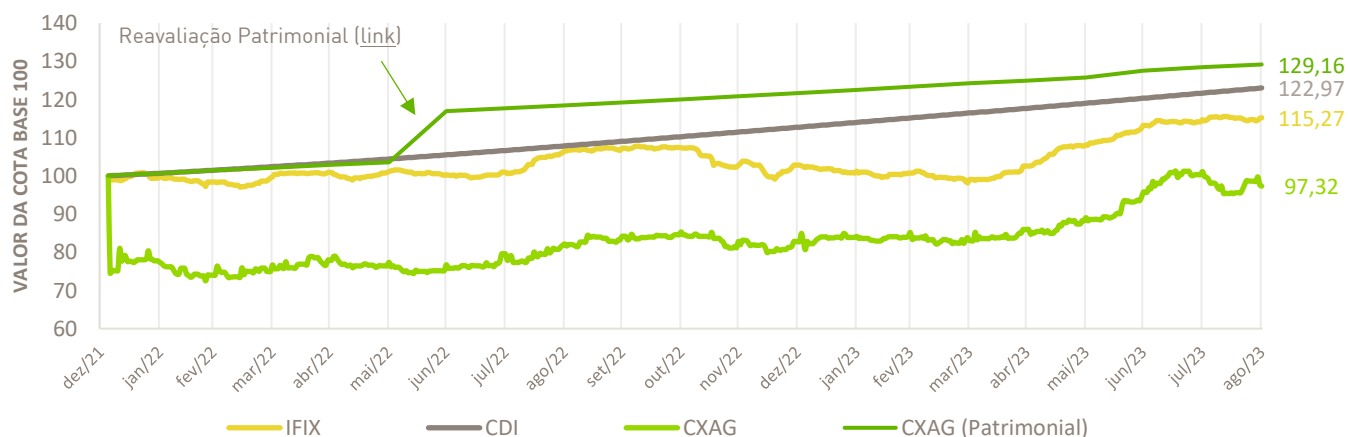
MÊS/ANO ⁽¹⁾	Ago/23	Jul/23	Jun/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual	Acumulado
ALUGUEL	1.600.622	1.600.622	1.600.622	18.969.147	3.201.244	29.472.189
DIFERIMENTO	96.358	96.358	96.358	1.306.189	192.716	2.505.313
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(3.630)	-	-	(3.630)	(3.630)	(3.630)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.693.350	1.696.980	1.696.980	20.271.705	3.390.330	31.973.872
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	87.375	92.252	99.839	1.677.225	179.628	3.189.948
DESPESA OPERACIONAL	(142.862)	(129.185)	(224.365)	(1.738.351)	(272.046)	(3.147.876)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	-	-	48.059
RESULTADO CAIXA	1.637.864	1.660.048	1.572.454	20.210.579	3.297.912	32.064.003
RESULTADO RETIDO	(153.523)	(175.707)	141.855	(997.772)	(329.230)	(1.666.374)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.484.341	1.484.341	1.714.309	19.212.807	2.968.682	30.397.629
RESULTADO POR COTA	0,78	0,79	0,75	9,67	1,58	15,34
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,71	0,71	0,82	9,19	1,42	14,54
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	90,6%	89,4%	109,0%	95,1%	90,0%	94,8%
COTA PATRIMONIAL ⁽²⁾	115,56	115,64	115,51	115,56	115,56	115,56
COTA MERCADO ⁽²⁾	84,00	88,02	84,00	84,00	84,00	84,00

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]	8,22%	8,22%	9,49%	8,86%	8,22%	8,01%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	7,37%	7,37%	8,52%	7,95%	7,37%	7,19%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO	10,14%	9,68%	11,71%	10,94%	10,14%	9,89%

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	ago/23	jul/23	jun/23	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	3.080.912	2.098.007	2.724.731	56.818.307
Média de volume negociado diariamente	133.953	99.905	129.749	136.582
Número de Cotas Negociadas	36.298	24.113	33.750	724.743
Giro [% do total de cotas]	1,7%	1,2%	1,6%	34,7%

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



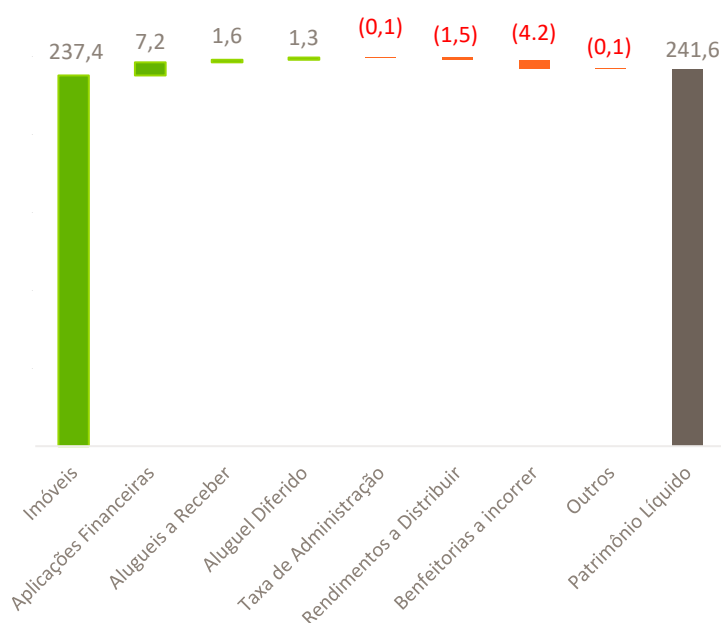
Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

































Carteira	31/ago/23	% Ativos
Ativos	247.520.301	100,0%
Imóveis	237.400.000	95,9%
Aplicações Financeiras	7.168.045	2,9%
Aluguéis a Receber	1.600.622	0,6%
Aluguel Diferido	1.349.015	0,5%
Outros	2.619	-
Passivos	5.904.768	2,4%
Taxa de Administração	128.266	0,1%
Rendimentos a Distribuir	1.484.341	0,6%
Custo de adequação das agências	4.184.494	1,7%
Outros	107.666	0,0%
Patrimônio Líquido	241.615.533	97,6%

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 BREDA	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.

