

**OUTUBRO
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 alugueis 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 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

No mês de outubro, concluímos cerca de 95% dos escopos gerais previstos das obras de benfeitoria. Continuamos trabalhando em *checklists* com a Caixa Econômica Federal, junto de eventuais pendências e ajustes apontados pela locatária para serem corrigidos. Além disso, continuamos trabalhando com as diligências perante as prefeituras e corpo de bombeiros, junto de alinhamentos com a Caixa Econômica Federal.

Principais Indicadores do Mês

Em 20 de novembro foram 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 10,71%, com base no fechamento de out/23 (R\$ 79,56 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -3,68% ao longo do mês de outubro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 2,3 milhões, representando um giro de 1,38% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R\$ 166,3 milhões a mercado, que representa um deságio de 31,2% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.867/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 1,49 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de outubro foi marcado por novo avanço das *Treasuries* nos EUA, risco geopolítico em meio à guerra no Oriente Médio e preocupações com o cenário fiscal doméstico. Nos EUA, a perspectiva de manutenção do atual patamar de taxa de juros (no maior nível em 22 anos), diante do persistente nível de atividade econômica no país, pressionaram os títulos do Tesouro Americano ao longo do mês, chegando próximo ao patamar de 5% (T10Y). Assim, as principais bolsas nos EUA novamente encerraram o mês em queda (primeira sequência de 3 meses consecutivos de perdas desde março de 2020), apesar de ainda sustentarem alta no ano, em mês marcado pela volatilidade: iniciando em alta superior a 2% para o S&P 500 e encerrando com perdas de 2,20%. O mês de outubro também foi marcado pelo início da temporada de divulgação de resultados corporativos do 3T. Por fim, tivemos decisão por parte do BCE, mantendo a taxa de juros em 4% (nível de máxima histórica), enfatizando que a inflação ainda seguirá elevada por um período razoável de tempo, o que deverá implicar em níveis de juros nos atuais patamares.

No cenário doméstico, ruídos em torno do cenário fiscal ficaram no radar. Declarações do presidente de não cumprimento da meta fiscal de 2024 (déficit zero) trouxeram nova rodada de reprecificação dos ativos domésticos. Ademais, não tivemos sinalização de aceleração no ritmo de corte da taxa Selic por parte do Copom, permanecendo a perspectiva de manutenção dos cortes no nível de 50 bps por reunião, o que levaria a taxa para o patamar de 11,75% ao final do ano. As incertezas em relação ao equacionamento da dívida pública para uma trajetória de equilíbrio acabaram tendo um peso adicional em meio às turbulências externas.

O IPCA de setembro apresentou alta de 0,26% (abaixo das estimativas) e no acumulado de 12 meses ficou em 5,19%, patamar já acima tanto do centro da meta do BC de 3,25% para 2023, quanto da margem de tolerância de 4,75%. Importante ressaltar que o índice de difusão, de 43%, é o menor desde julho de 2017. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,21% em outubro, acumulando alta de 5,05% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central apresentou leve melhora nas expectativas de inflação curta: a mediana das projeções do IPCA foi para 4,63% em 2023 (de 4,86% há 4 semanas e 4,65% há 1 semana), além de 3,90% (de 3,87%) e 3,50% para 2024 e 2025, respectivamente. As previsões da Selic tiveram leves alterações nos próximos anos, mantidos os 11,75% ao final deste ano, porém aumentando para 9,25% em 2024 e 8,75% em 2025.

Chegando no final do mês, a aversão ao risco aumentou globalmente, diante dos temores com os níveis de taxa de juros globais, principalmente com a forte alta dos *Treasuries* americanos (no maior patamar desde 2007, sendo a T10Y negociada acima de 4,5%), a curva de juros real apresentou abertura expressiva ao longo do mês de setembro, com

altas em torno de 30 bps nos títulos com vencimentos a partir de 2026. Assim, os índices IMA-B 5 e IMA-B renderam 0,13% e -0,95%, respectivamente.

No cenário internacional, os indicadores de atividade econômica (PMI manufatura, vendas no varejo, ISM, balança comercial, produção industrial e *payroll*) divulgados nos EUA vieram em sua maioria acima das expectativas. Por sua vez, os dados de inflação vieram em linha com as estimativas, mas ainda em elevado patamar, reforçando dificuldade por parte dos dirigentes do FED de adotar um tom mais *dovish*. Na Europa, apesar dos dados econômicos reforçarem o arrefecimento da atividade, a inflação persiste em níveis elevados, sendo que a meta do BCE de redução para nível de 2% (atualmente em 2,9%) ainda persiste, indicando que irá usar todos os recursos para alcançá-la. Ainda como destaque, foi registrado o menor nível histórico de taxa de desemprego no continente (6,4%), tal qual nos EUA, onde o mercado de trabalho segue apertado, contribuindo para o aumento dos salários, o que pressiona a inflação de serviços na região e dificulta o trabalho dos Bancos Centrais.

Por outro lado, na China a inflação segue em patamar baixo e inferior às estimativas. Já os indicadores de atividade vieram em sua maioria melhores do que o esperado, como os dados da balança comercial (ainda com exportação e importação em queda, porém em melhor patamar do que meses anteriores), vendas no varejo, produção industrial e PIB do 3º trimestre. Os temores em torno da crise do setor imobiliário chinês continuam a preocupar os investidores, diante de eventos de inadimplência nas duas principais construtoras do país (Evergrande e Country Garden Holdings). Em relação às *commodities*, o petróleo teve mês de forte volatilidade diante do conflito no Oriente Médio, porém encerrando em forte queda (WTI com perdas superiores a 10%), em meio a preocupações econômicas globais, em especial de desaceleração da demanda. Já o minério de ferro finalizou o mês com alta de 2,8%, em linha com a renovação do otimismo com os indicadores de atividade da China.

No cenário doméstico, os ativos de risco acompanharam as perdas dos índices do exterior, que tiveram perdas acentuadas. O Ibovespa fechou em queda de 2,94% no mês, encerrando aos 113.143 pontos e reduzindo os ganhos para 3,11% no ano. Ainda, novamente diante do impacto das taxas de juros nos EUA, nos maiores níveis em 15 anos, o dólar encerrou o mês com leve alta de 0,29%, negociado a R\$ 5,04 (se afastando dos níveis vistos na primeira semana quando ultrapassou os R\$ 5,15), reduzindo as perdas no ano para 4,50%.

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

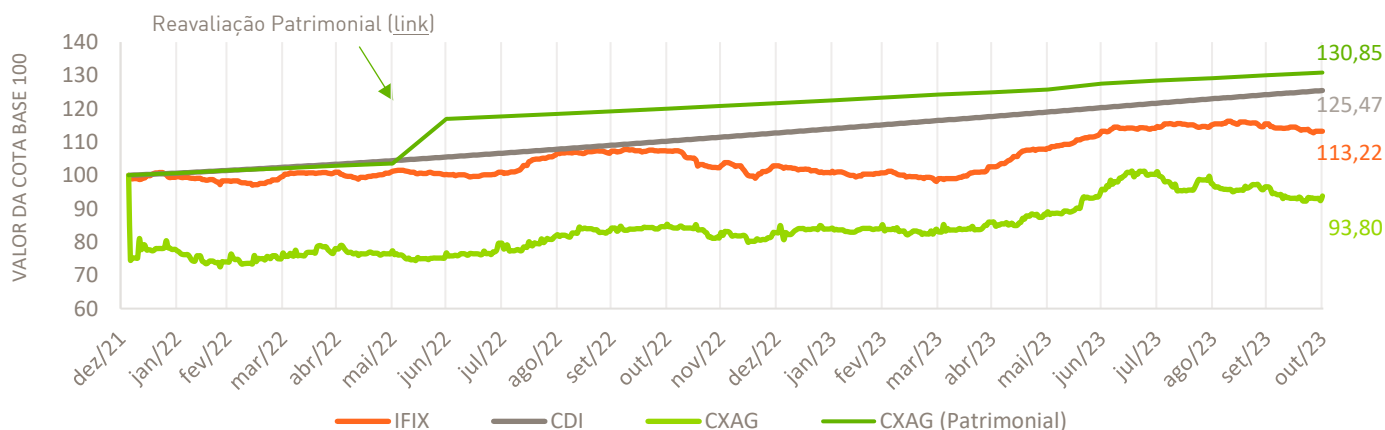
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	out/23	set/23	ago/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual	Acumulado
ALUGUEL	1.600.622	1.600.622	1.600.622	17.606.842	6.402.488	32.673.433
DIFERIMENTO	96.358	96.358	96.358	1.059.940	385.433	2.698.029
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(5.390)	(5.300)	(3.630)	(14.320)	(14.320)	(14.320)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.691.590	1.691.680	1.693.350	18.652.462	6.773.601	35.357.142
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	61.125	73.479	80.508	1.287.466	307.365	3.326.417
DESPESA OPERACIONAL	(201.743)	(137.366)	(142.841)	(1.678.638)	(611.135)	(3.486.971)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	-	-	48.059
RESULTADO CAIXA	1.550.973	1.627.793	1.631.017	18.261.290	6.469.831	35.244.649
RESULTADO RETIDO	(66.632)	(143.452)	(146.676)	(783.698)	(532.467)	(1.878.337)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.484.341	1.484.341	1.484.341	17.477.592	5.937.364	33.366.311
RESULTADO POR COTA	0,74	0,78	0,78	8,73	3,09	16,86
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,71	0,71	0,71	8,36	2,84	15,96
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	95,7%	91,2%	91,0%	95,7%	91,8%	94,7%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	115,64	115,65	115,57	115,64	115,64	115,64
COTA MERCADO ^[2]	79,56	82,60	84,00	79,56	79,56	79,56
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]</i>	8,22%	8,22%	8,22%	8,06%	8,22%	8,03%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	7,37%	7,37%	7,37%	7,23%	7,37%	7,20%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i>	10,71%	10,31%	10,14%	10,51%	10,71%	10,47%

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.



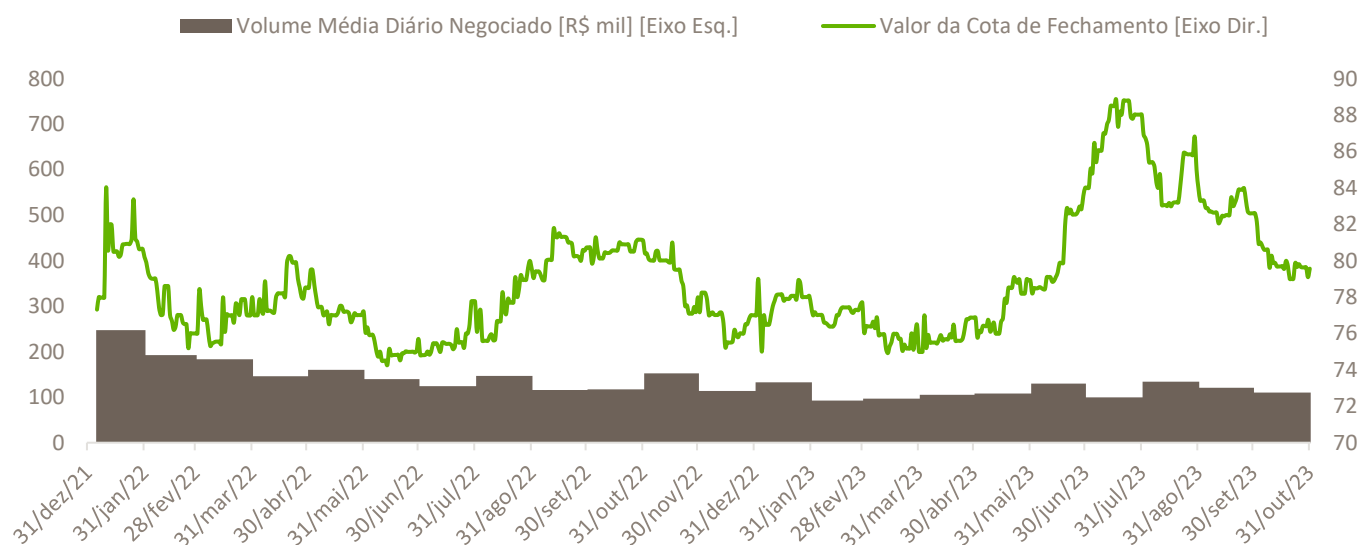
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 04/01/2022, dia anterior ao início das negociações do fundo.

Liquidez

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

NEGOCIAÇÕES	out/23	set/23	ago/23	Acumulado ⁽¹⁾
Volume negociado no mês	2.315.577	2.420.442	3.080.912	61.554.327
Média de volume negociado diariamente	110.266	121.022	133.953	134.692
Número de Cotas Negociadas	28.939	29.208	36.298	782.890
Giro [% do total de cotas]	1,4%	1,4%	1,7%	37,4%

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



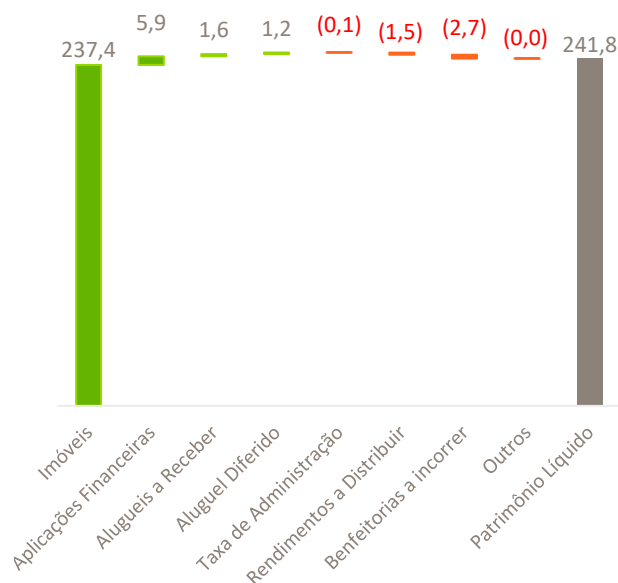
Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

































Carteira	31/out/23	% Ativos
Ativos	246.139.984	100,0%
Imóveis	237.400.000	96,4%
Aplicações Financeiras	5.883.995	2,4%
Aluguéis a Receber	1.600.622	0,7%
Aluguel Diferido	1.156.299	0,5%
Outros	98.069	0,0%
Passivos	4.389.899	1,8%
Taxa de Administração	117.192	0,0%
Rendimentos a Distribuir	1.484.341	0,6%
Custo de adequação das agências	2.688.866	1,1%
Outros	99.500	0,0%
Patrimônio Líquido	241.750.085	98,2%

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.

