

**DEZEMBRO
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 dezembro, houve um avanço modesto nas obras de benfeitorias iniciais por conta dos períodos festivos e pelo trabalho em checklist de obras. Finalizaram-se 2 obras no período, somando-se a 22 obras finalizadas. E continuamos trabalhando na obtenção de aprovações junto ao Corpo de Bombeiros e a Caixa Econômica Federal.

No primeiro semestre de 2024, ocorre o vencimento da LCI, cujo montante refere-se aos recursos em caixa que serão desembolsados nas benfeitorias/intervenções nos imóveis e liquidez financeira. Com isso, é esperada uma redução na receita financeira do fundo e consequentemente no patamar de distribuição para cerca de R\$ 0,70 por cota.

Principais Indicadores do Mês

Em 15 de janeiro serão distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 1,61 milhão, ou R\$ 0,77 por cota. A distribuição reflete um *Dividend Yield* anualizado de 11,40%, com base no fechamento de dez/23 (R\$ 81,02 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +2,96% ao longo do mês de dezembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 2,8 milhões, representando um giro de 1,67% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R\$ 169,4 milhões a mercado, que representa um deságio de 29,9% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.921/m².

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de dezembro foi marcado por renovação do apetite ao risco e por novo fechamento dos juros globais. Novos sinais de desaceleração da economia nos EUA e dados inflacionários em queda repercutiram positivamente, reforçados pela sinalização do fim do ciclo de aperto monetário pelo FED e início dos cortes de juros (economistas mais otimistas prevendo ainda no primeiro trimestre), contribuindo para o alívio dos *Treasuries* (T10Y chegou a 3,8%, menor nível desde julho/23) e catalisando uma forte reação nos ativos de risco ao redor do mundo. As principais bolsas nos EUA tiveram forte desempenho, encerrando o mês em alta expressiva (S&P 500 se aproximando do seu recorde histórico, marca esta atingida pelo índice Dow Jones, com alta superior a 4% no mês), contribuindo para forte fechamento de ano (Dow +13,7%, S&P 500 +24,2% e Nasdaq +43,4%). Desta forma, os riscos geopolíticos dos conflitos no Oriente Médio e na Ucrânia ficaram em segundo plano. Mesmo em um ano marcado pelo forte aperto monetário no continente europeu, tivemos destaques para índices acionários na região da Zona do Euro (tal qual em NY, na Alemanha tivemos o melhor desempenho desde 2019) diante do rali de fim de ano beneficiando os ativos de riscos.

No cenário doméstico, a melhora do humor internacional teve forte repercussão positiva, com nova entrada de capital estrangeiro (cerca de R\$ 45 bilhões no acumulado do ano, principalmente alocados nos 2 meses finais, com R\$ 21 bilhões em novembro e R\$ 17 bilhões em dezembro). A curva de juros doméstica acompanhou o movimento visto nos EUA e registrou queda em todos os vértices. Como esperado, tivemos novo corte da taxa Selic por parte do Copom em 50 bps, encerrando 2023 aos 11,75%. Por outro lado, tivemos ao final do ano a divulgação do IPCA-15, superando até o teto das expectativas, indicando uma piora na qualidade com composição menos benigna de itens observados pelo BC. Ademais, continuamos em um ambiente de incertezas em relação ao equacionamento da dívida pública, por mais que o orçamento para 2024 tenha sido aprovado em Congresso para 2024 com déficit zero, mas que entende-se que terá grande dificuldade de execução.

O IPCA de novembro apresentou alta de 0,28% (em linha com as estimativas) e no acumulado de 12 meses ficou em 4,68%, e acumulando 4,04% no ano, retornando para o intervalo das metas de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,40% em novembro, acumulando alta de 4,72% 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 4,46% em 2023 (de 4,54% há 4 semanas), além de 3,90% (de 3,92%) e 3,50% para 2024 e 2025, respectivamente. As previsões da Selic se mantiveram inalteradas, sendo 9,00% para 2024 e 8,50% tanto para 2025 quanto para 2026.

No cenário internacional, o principal destaque ficou para novo arrefecimento dos dados de inflação nos EUA, em especial o PCE (indicador preferido do Fed, uma vez que exclui categorias voláteis como alimentos e energia) assim

como outros indicadores de atividade econômica (PMI manufatura, ISM, balança comercial e *payroll*) em trajetória de queda, abaixo das expectativas. Por outro lado, tivemos dados como produção industrial, vendas no varejo, gastos e rendas pessoais com aceleração em relação à leitura anterior. Ponto relevante ficou para decisão do FOMC pela manutenção (terceira reunião consecutiva) da taxa de juros no atual patamar, acrescentando no gráfico de pontos as projeções de redução de 75 bps na taxa de juros até o final de 2024, um corte maior do que o projetado na decisão de setembro, assim como sinalização mais clara de que o ciclo de aperto monetário se encerrou. Esta perspectiva do início do processo de flexibilização monetária nos EUA tem contribuído para forte desempenho dos ativos de risco globais, diante do esfriamento de indicadores econômicos e revisão baixista da inflação, conforme mencionado no mês anterior, de um cenário *goldilocks*. Na Europa, também tivemos dados de inflação em níveis em linha com o esperado pelo mercado, apesar de ainda acima da meta do BCE de 2% (atualmente em 2,4%), reforçando expectativa de economistas de que BCE venha a promover cortes da taxa ainda em 2024.

Na China, a maior preocupação do governo segue sendo a inflação em patamar baixo e inferior às estimativas. Por outro lado, tivemos forte melhora nos dados da balança comercial, que mostrou força na exportação, apesar da forte queda da importação. Já outros indicadores de atividade vieram em sua maioria melhores do que o esperado, como PMI, vendas no varejo e produção industrial. Em relação às *commodities*, o petróleo teve novo mês de queda, encerrando o ano com perdas acumuladas superiores a 10% (pior desempenho desde 2020), diante de preocupações renovadas em torno da desaceleração da demanda e liberação dos estoques de reserva dos EUA, mesmo diante de eventos geopolíticos e cortes de produção por parte da OPEP+. Já o minério de ferro teve novo mês positivo e acumulou no ano alta próxima a 20%, em um ano atípico em termos de volatilidade diante de desafios no mercado imobiliário chinês, com preço superior a US\$ 100/ton ao longo de 2023, mas encerrando em US\$ 140,5/ton, com média anual de preço de US\$ 120/ton, patamar semelhante a 2022.

No cenário doméstico, os ativos foram impulsionados pelo apetite ao risco do exterior, que tiveram retornos expressivos. O Ibovespa fechou em nova alta de 5,38% no mês, encerrando aos 134.185 pontos (recorde histórico), ampliando os ganhos para 22,28% no ano (melhor desempenho desde 2019). Embora em menor magnitude, também tivemos efeito positivo para o dólar, que encerrou o mês com queda de 1,28%, negociado a R\$ 4,85, recuando 8,06% no acumulado do 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

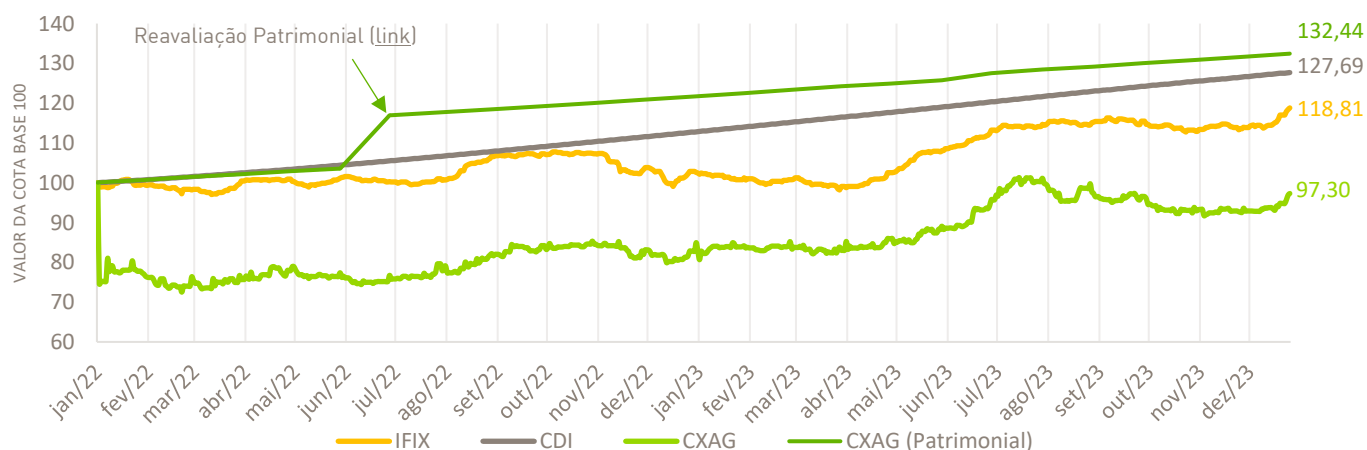
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	dez/23	nov/23	out/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual	Acumulado
ALUGUEL	1.600.622	1.600.622	1.600.622	19.207.464	9.603.732	35.874.677
DIFERIMENTO	64.239	64.239	96.358	1.092.060	513.910	2.826.507
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(22.576)	-	(5.390)	(36.896)	(36.896)	(45.333)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.642.284	1.664.861	1.691.590	20.262.627	10.080.746	38.655.851
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	51.313	47.031	61.843	1.197.100	406.912	3.437.454
DESPESA OPERACIONAL	(170.328)	(238.474)	(201.743)	(1.951.439)	(1.020.006)	(3.895.778)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(70)	-	-	-	-	47.990
RESULTADO CAIXA	1.523.200	1.473.418	1.551.690	19.508.288	9.467.651	38.245.517
RESULTADO RETIDO	86.578	10.923	(67.349)	(922.667)	(436.168)	(1.785.087)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.609.778	1.484.341	1.484.341	18.585.621	9.031.483	36.460.430
RESULTADO POR COTA	0,73	0,70	0,74	9,33	4,53	18,30
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,77	0,71	0,71	8,89	4,32	17,44
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	105,7%	100,7%	95,7%	95,3%	95,4%	95,3%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	115,50	115,65	115,64	115,50	115,50	115,50
COTA MERCADO ^[2]	81,02	78,69	79,56	81,02	81,02	81,02
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]	8,91%	8,22%	8,22%	8,57%	8,33%	8,07%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	8,00%	7,37%	7,37%	7,70%	7,48%	7,25%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO	11,40%	10,83%	10,71%	10,97%	10,66%	10,33%

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	dez/23	nov/23	out/23	Acumulado
Volume negociado no mês	2.753.436	2.494.969	2.315.577	66.802.731
Média de volume negociado diariamente	144.918	124.748	110.266	134.683
Número de Cotas Negociadas	34.905	31.740	28.939	849.535
Giro (% do total de cotas)	1,7%	1,5%	1,4%	40,6%

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

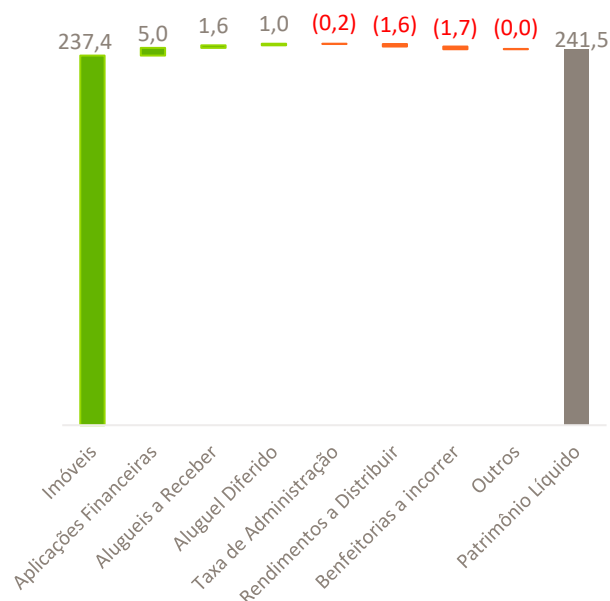


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	28/dez/23	% Ativos
Ativos	245.002.843	100,0%
Imóveis	237.400.000	96,9%
Aplicações Financeiras	4.971.710	2,0%
Aluguéis a Receber	1.600.622	0,7%
Aluguel Diferido	1.027.821	0,4%
Outros	2.689	0,0%
Passivos	3.541.380	1,4%
Taxa de Administração	187.873	0,1%
Rendimentos a Distribuir	1.609.778	0,7%
Custo de adequação das agências	1.739.196	0,7%
Outros	4.532	0,0%
Patrimônio Líquido	241.461.462	98,6%



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 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.

