

**SETEMBRO
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

Em setembro, concluímos pouco mais de 90% dos escopos gerais previstos. Nesse período, focamos na elaboração de *checklists* e na resolução de pendências e ajustes nas obras, o que resultou em um avanço modesto no escopo geral. Também seguimos com o processo de obtenção de licenças junto às prefeituras e aos bombeiros, bem como com os alinhamentos com a Caixa Econômica Federal.

Principais Indicadores do Mês

Em 17 de outubro 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 10,31%, com base no fechamento de set/23 (R\$ 82,60 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -1,67% ao longo do mês de setembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 2,4 milhões, representando um giro de 1,40% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R\$ 172,7 milhões a mercado, que representa um deságio de 28,6% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.979/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 1,43 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de setembro foi marcado por renovadas preocupações em torno do crescimento econômico chinês (aliado à crise do mercado imobiliário e estímulos abaixo das expectativas), assim como pela perspectiva de taxas de juros elevadas por mais tempo tanto nos EUA quanto na Zona do Euro. Nos EUA, a reunião do FOMC determinou a manutenção dos juros americanos na faixa de 5,25% a 5,50% ao ano, em linha com a expectativa do mercado, mas o comunicado trouxe tom mais duro ao sinalizar a possibilidade de uma nova alta à frente, além de indicar que será necessário manter as taxas de juros em elevado patamar ao longo de 2024, em virtude da atividade econômica e mercado de trabalho mais forte do que o previsto. É válido notar que as principais bolsas nos EUA novamente encerraram o mês em queda, acumulando perdas no trimestre apesar de ainda sustentarem alta no ano (em contrapartida, o Russell 2000, índice com 2.000 *small caps* listadas nos EUA, entrou no território negativo em 2023, marcando o descolamento entre as grandes empresas e as pequenas, mais diretamente afetadas por desaquecimento da economia no país, assim como o Dow Jones Index, com leve ganho). No mês de setembro tivemos decisão também do BCE, aumentando a taxa de juros pela 10ª vez consecutiva, com diversas críticas em relação à atividade econômica cadente na região e potencial impacto do atual patamar da taxa de juros.

O IPCA de agosto apresentou alta de 0,23% e no acumulado de 12 meses ficou em 4,61%, patamar ainda acima do centro da meta do BC de 3,25% para 2023, porém dentro da margem de tolerância de 4,75%. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,35% em setembro, acumulando alta de 5,00% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central apresentou leve melhora nas expectativas de inflação: a mediana das projeções do IPCA foi para 4,86% em 2023 (de 4,92% há 4 semanas e 4,86% há 1 semana), além de 3,87% e 3,50% para 2024 e 2025, respectivamente. As previsões da Selic se mantiveram inalteradas, de 11,75% ao final deste ano, 9,00% para 2024 e a 8,50% 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. Da mesma forma, os dados de inflação vieram levemente acima ou em linha com as estimativas, reforçando tom *hawkish* dos dirigentes do FED. Por mais que tivessem indicativos de que não teria início do ciclo de corte de juros em 2024, a expectativa dos economistas é que viesse algo neste sentido, o que foi negado tanto pelo comunicado quanto pela ata

do FOMC, indicando que o ciclo de aperto monetário pode não ter se encerrado (há possibilidade de mais aumentos de juros), assim como da permanência no elevado patamar atual por mais tempo. Na Europa, apesar dos dados econômicos reforçarem o arrefecimento da atividade, a inflação persiste em níveis elevados. 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, reforçando a inflação de serviços na região e dificultando o trabalho dos Bancos Centrais.

Por outro lado, na China a inflação segue baixa e os indicadores de atividade em sua maioria piores do que as expectativas, destoando os dados de produção industrial e vendas no varejo, acima do esperado e surpreendendo positivamente. Os temores em torno da crise do setor imobiliário chinês, um dos principais motores de crescimento, seguem elevados, com eventos de inadimplência nas duas principais construtoras do país (Evergrande e Country Garden Holdings). Com isso, o governo novamente vem tentando implementar medidas de estímulo, como redução das regulamentações relacionadas à aquisição de residências. Tivemos novo mês de valorização das *commodities*, com destaque ao petróleo, que desde julho já acumula alta superior à 25%, impactado pelo aumento da demanda ou pela oferta mais restritiva por parte do cartel da OPEP, adicionando riscos de piora inflacionária global. Já em relação ao minério de ferro, após acumular fortes altas ao longo do ano, atingindo maior valor desde meados de abril, operou próximo à estabilidade diante de preocupações com setor imobiliário chinês.

No cenário doméstico, os ativos de risco tiveram certo descolamento dos índices no exterior, que tiveram perdas mais acentuadas. O Ibovespa fechou com leve alta no mês (+0,71%), encerrando aos 116.565 pontos e marcando queda no trimestre (-1,29%), mas ainda sustentando ganhos de 6,22% no ano. Por outro lado, diante do impacto das taxas de juros nos EUA, nos maiores níveis em 15 anos, o dólar encerrou o mês com alta de 1,55%, negociado a R\$ 5,03, reduzindo as perdas no ano para 4,76%.

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

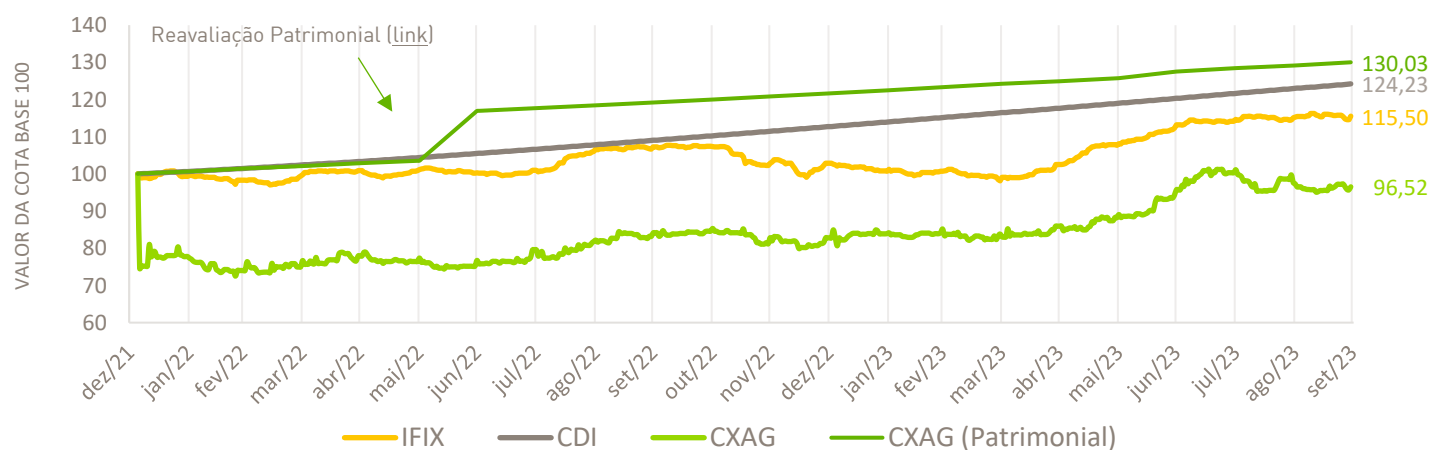
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	Set/23	Ago/23	Jul/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual	Acumulado
ALUGUEL	1.600.622	1.600.622	1.600.622	19.076.217	4.801.866	31.072.811
DIFERIMENTO	96.358	96.358	96.358	1.231.244	289.075	2.601.671
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(5.300)	(3.630)	-	(8.930)	(8.930)	(8.930)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.691.680	1.693.350	1.696.980	20.298.530	5.082.010	33.665.552
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	73.479	80.508	92.252	1.571.815	246.240	3.265.292
DESPESA OPERACIONAL	(137.366)	(142.841)	(129.185)	(1.729.663)	(409.392)	(3.285.228)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	-	-	48.059
RESULTADO CAIXA	1.627.793	1.631.017	1.660.048	20.140.682	4.918.858	33.693.676
RESULTADO RETIDO	(143.452)	(146.676)	(175.707)	(1.011.500)	(465.836)	(1.811.706)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.484.341	1.484.341	1.484.341	19.129.182	4.453.023	31.881.970
RESULTADO POR COTA	0,78	0,78	0,79	9,63	2,35	16,12
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,71	0,71	0,71	9,15	2,13	15,25
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	91,2%	91,0%	89,4%	95,0%	90,5%	94,6%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	115,65	115,57	115,64	115,65	115,65	115,65
COTA MERCADO ^[2]	82,60	84,00	88,02	82,60	82,60	82,60
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [@103,70]</i>	8,22%	8,22%	8,22%	8,82%	8,22%	8,02%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	7,37%	7,37%	7,37%	7,91%	7,37%	7,19%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i>	10,31%	10,14%	9,68%	11,08%	10,31%	10,07%

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.



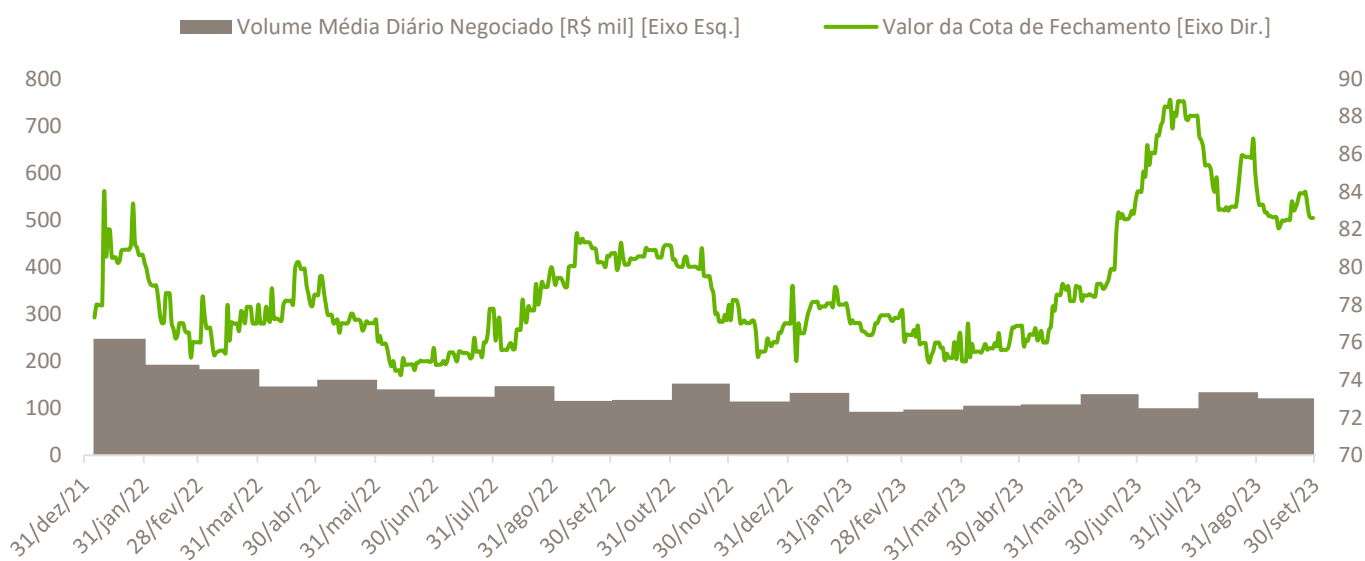
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 04/01/2022, dia anterior ao início das negociações do fundo.

Liquidez

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

NEGOCIAÇÕES	set/23	ago/23	jul/23	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	2.420.442	3.080.912	2.098.007	59.238.749
Média de volume negociado diariamente	121.022	133.953	99.905	135.869
Número de Cotas Negociadas	29.208	36.298	24.113	753.951
Giro [% do total de cotas]	1,4%	1,7%	1,2%	36,1%

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

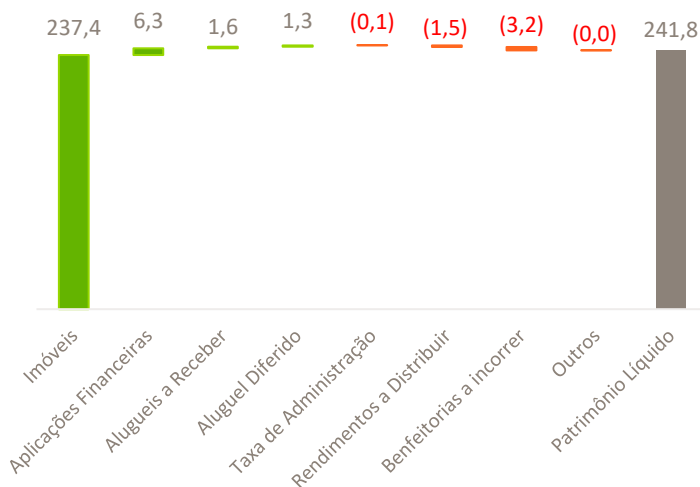


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

































Carteira	29/set/23	% Ativos
Ativos	246.689.141	100,0%
Imóveis	237.400.000	96,2%
Aplicações Financeiras	6.337.253	2,6%
Aluguéis a Receber	1.600.622	0,6%
Aluguel Diferido	1.252.657	0,5%
Outros	98.609	0,0%
Passivos	4.906.452	2,0%
Taxa de Administração	111.591	0,0%
Rendimentos a Distribuir	1.484.341	0,6%
Custo de adequação das agências	3.211.019	1,3%
Outros	99.500	0,0%
Patrimônio Líquido	241.782.689	98,0%



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.

