

**NOVEMBRO  
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: <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 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 novembro, finalizamos cerca de 95% dos escopos gerais das obras de benfeitorias. Por estarmos trabalhando com entregas de obras e *checklist*, acabam surgindo algumas pendências, gerando avanços modestos nos escopos gerais, sendo que ao todo, temos 20 obras finalizadas. 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 18 de dezembro 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 10,83%, com base no fechamento de nov/23 (R\$ 78,69 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -1,09% ao longo do mês de novembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 2,5 milhões, representando um giro de 1,52% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R\$ 164,5 milhões a mercado, que representa um deságio de 31,9% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.835/m<sup>2</sup>.

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 1,52 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

### Breve Panorama Macroeconômico

O mês de novembro foi marcado pela forte retomada do apetite ao risco e pelo forte fechamento dos juros globais. O gatilho foi resultado do esfriamento de indicadores econômicos nos EUA, com dados mais fracos do mercado de trabalho americano e revisões baixistas de inflação. Os sinais de desaceleração da economia nos EUA aumentaram a expectativa pelo fim do ciclo de aperto monetário pelo maior banco central do mundo – o FED – e pelo início dos cortes de juros, contribuindo para o alívio dos *Treasuries* (T10Y chegou a 4,3%, menor nível desde setembro/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 forte alta (S&P 500 está a apenas 5% do pico histórico, subindo mais de 8% no mês, melhor retorno desde julho/22 e melhor novembro em mais de 40 anos) após 3 meses consecutivos de perdas. Os investidores continuaram monitorando os riscos geopolíticos dos conflitos no Oriente Médio e na Ucrânia, assim como os impactos nos preços das *commodities*, principalmente o petróleo. Por fim, na Zona do Euro também tivemos notícias positivas, como desaceleração de indicadores de inflação na região, abaixo do esperado pelo mercado.

No cenário doméstico, a melhora do humor internacional teve forte repercussão, com entrada de capital estrangeiro após 3 meses seguidos de saída do fluxo. A curva de juros doméstica acompanhou o movimento visto nos EUA e registrou queda em todos os vértices. No início do mês tivemos manutenção no ritmo de corte da taxa Selic por parte do Copom, no nível de 50 bps por reunião, precificando os 11,75% da taxa ao final deste ano. Por sua vez, o ambiente de incertezas em relação ao equacionamento da dívida pública para uma trajetória de equilíbrio fiscal acabou ficando em segundo plano, com apresentação da LDO de 2024 com déficit zero, porém com grande dificuldade de execução.

O IPCA de outubro apresentou alta de 0,24% (abaixo das estimativas) e no acumulado de 12 meses ficou em 4,82%, patamar ainda acima tanto do centro da meta do BC de 3,25% para 2023, quanto da margem de tolerância de 4,75%. Por outro lado, o índice de difusão, subiu de 43% para 53%. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,33% em novembro, acumulando alta de 4,84% 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 4,53% em 2023 (de 4,63% há 4 semanas e 4,55% há 1 semana), além de 3,91% (de 3,90%) e 3,50% para 2024 e 2025, respectivamente. As previsões da Selic se mantiveram inalteradas, sendo 11,75% ao final deste ano, assim como 9,25% para 2024 e 8,75% para 2025.

No cenário internacional, o principal destaque ficou para o arrefecimento dos dados de inflação nos EUA, que também apresentaram outros indicadores de atividade econômica (PMI manufatura, vendas no varejo, ISM, balança comercial, produção industrial e *payroll*) em trajetória de queda, abaixo das expectativas. Isso tem sido interpretado no mercado como *goldilocks*, com crescimento econômico em franca desaceleração, mas não tão intensa a ponto de causar uma recessão, com impacto positivo na inflação, que tende a arrefecer aos níveis considerados ideais para que os membros

do Fed possam vislumbrar uma perspectiva de início do relaxamento monetário. Na Europa, também tivemos dados de inflação em níveis abaixo do esperado pelo mercado, apesar de ainda acima da meta do BCE de 2% (atualmente em 2,4%), com economistas vislumbrando perspectiva de que BCE venha a promover cortes da taxa ainda em 2024 (algo impensável há alguns meses). Ainda como destaque, a taxa de desemprego apresentou leve alta (6,5%).

Na China, a inflação segue em patamar baixo e inferior às estimativas e os dados da balança comercial mostraram importação em alta, contrariando as expectativas e os dados anteriores. Já os indicadores de atividade vieram em sua maioria melhores do que o esperado, como vendas no varejo e produção industrial. Em relação às *commodities*, o petróleo teve novo mês de queda, em torno de 5%, em meio a adiamentos de decisão em relação à cortes na produção por parte da OPEP+, assim como preocupações renovadas em torno da desaceleração da demanda. Já o minério de ferro finalizou novamente em alta (chegou a atingir maior patamar em mais de 17 meses ao longo do mês), decorrente da forte produção de aço e sinais positivos do setor imobiliário na China impulsionando o preço do ativo.

No cenário doméstico, os ativos de risco foram impulsionados pelo apetite ao risco do exterior, que tiveram retornos expressivo. O Ibovespa fechou em forte alta de 12,54% no mês, encerrando aos 127.331 pontos (maior patamar desde julho de 2021), ampliando os ganhos para 16,04% no ano. Ademais, tivemos também efeito positivo para o dólar, que encerrou o mês com queda de 2,49%, negociado a R\$ 4,91, recuando 6,87% 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%)
<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

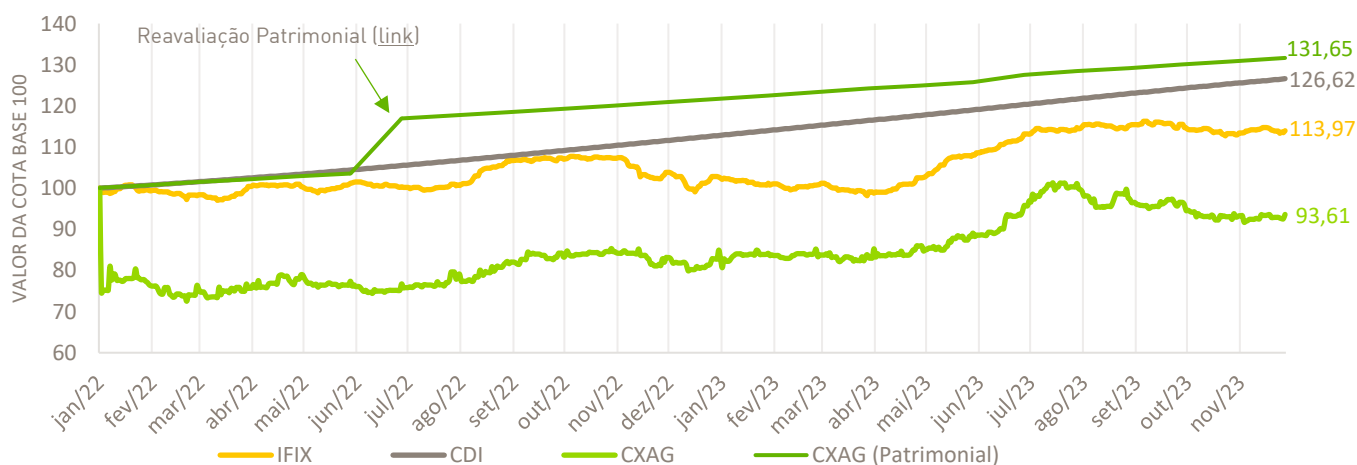
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO <sup>[1]</sup>	nov/23	out/23	set/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual	Acumulado
ALUGUEL	1.600.622	1.600.622	1.600.622	19.207.464	8.003.110	34.274.055
DIFERIMENTO	64.239	96.358	96.358	1.124.179	449.672	2.762.268
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(8.436)	(5.390)	(5.300)	(22.756)	(22.756)	(22.756)
<b>RESULTADO IMOBILIÁRIO</b>	<b>1.656.424</b>	<b>1.691.590</b>	<b>1.691.680</b>	<b>20.308.886</b>	<b>8.430.025</b>	<b>37.013.567</b>
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	59.723	61.125	73.479	1.347.189	367.089	3.386.141
DESPESA OPERACIONAL	(238.480)	(201.743)	(137.366)	(1.917.117)	(849.614)	(3.725.450)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	-	-	48.059
<b>RESULTADO CAIXA</b>	<b>1.477.668</b>	<b>1.550.973</b>	<b>1.627.793</b>	<b>19.738.958</b>	<b>7.947.499</b>	<b>36.722.317</b>
RESULTADO RETIDO	6.673	(66.632)	(143.452)	(777.026)	(525.795)	(1.871.665)
<b>DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA</b>	<b>1.484.341</b>	<b>1.484.341</b>	<b>1.484.341</b>	<b>18.961.932</b>	<b>7.421.705</b>	<b>34.850.652</b>
RESULTADO POR COTA	0,71	0,74	0,78	9,44	3,80	17,57
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,71	0,71	0,71	9,07	3,55	16,67
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	100,5%	95,7%	91,2%	96,1%	93,4%	94,9%
COTA PATRIMONIAL <sup>[2]</sup>	115,65	115,64	115,65	115,65	115,65	115,65
COTA MERCADO <sup>[2]</sup>	78,69	79,56	82,60	78,69	78,69	78,69
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]</i>	8,22%	8,22%	8,22%	8,75%	8,22%	8,04%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	7,37%	7,37%	7,37%	7,84%	7,37%	7,21%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i>	10,83%	10,71%	10,31%	11,53%	10,83%	10,59%

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.



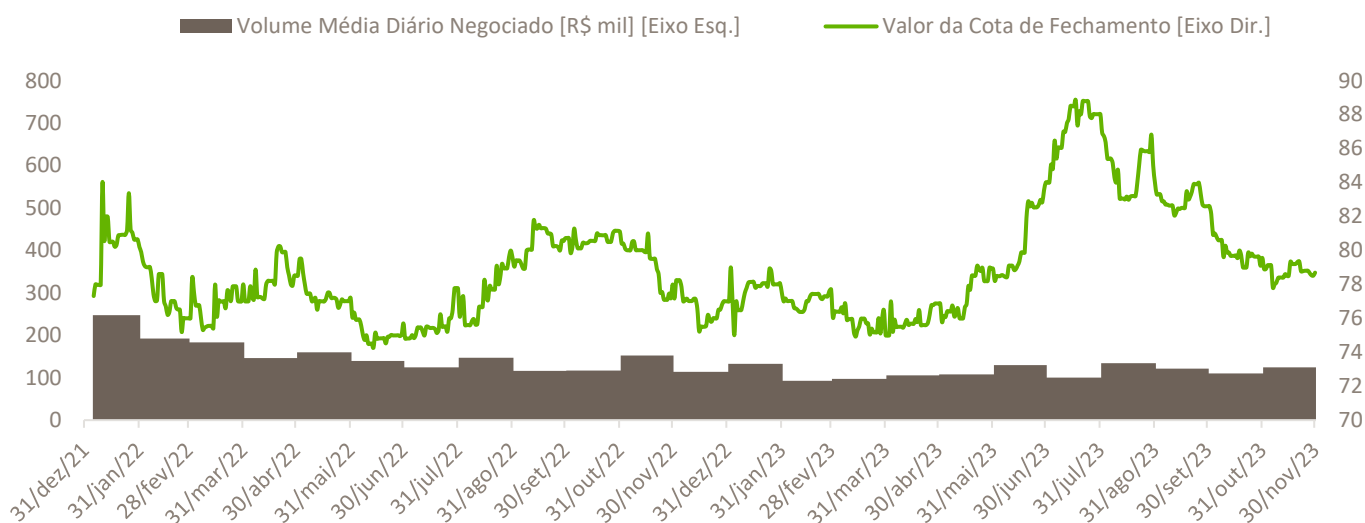
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 04/01/2022, dia anterior ao início das negociações do fundo.

## Liquidez

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

NEGOCIAÇÕES	nov/23	out/23	set/23	Acumulado <sup>(1)</sup>
Volume negociado no mês	2.494.969	2.315.577	2.420.442	64.049.295
Média de volume negociado diariamente	124.748	110.266	121.022	134.275
Número de Cotas Negociadas	31.740	28.939	29.208	814.630
Giro [% do total de cotas]	1,5%	1,4%	1,4%	39,0%

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

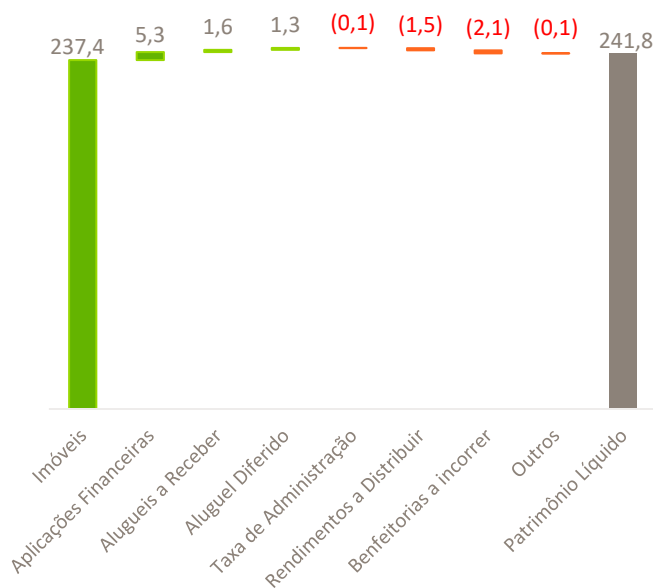


Fonte: Broadcast.

## Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

































Carteira	30/nov/23	% Ativos
<b>Ativos</b>	<b>245.511.604</b>	<b>100,0%</b>
Imóveis	237.400.000	96,7%
Aplicações Financeiras	5.256.127	2,1%
Aluguéis a Receber	1.600.622	0,7%
Aluguel Diferido	1.254.855	0,5%
Outros	-	0,0%
<b>Passivos</b>	<b>3.740.019</b>	<b>1,5%</b>
Taxa de Administração	111.636	0,0%
Rendimentos a Distribuir	1.484.341	0,6%
Custo de adequação das agências	2.063.219	0,8%
Outros	80.823	0,0%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>241.771.586</b>	<b>98,5%</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\$ 62.700.000</b>	<b>R\$ 447.524</b>
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
<b>MINAS GERAIS</b>		<b>8</b>	<b>14.187</b>	<b>R\$ 59.950.000</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\$ 11.050.000	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
<b>SÃO PAULO</b>		<b>6</b>	<b>14.619</b>	<b>R\$ 56.400.000</b>	<b>R\$ 379.721</b>
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
<b>RIO DE JANEIRO</b>		<b>7</b>	<b>10.366</b>	<b>R\$ 58.350.000</b>	<b>R\$ 378.803</b>
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
<b>TOTAL</b>		<b>32</b>	<b>56,495</b>	<b>R\$ 237.400.000</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. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

