

**JANEIRO
2024**



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 pela variação anual 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 janeiro, foram finalizadas mais duas obras, somando-se a um total de 24 obras finalizadas. Estamos trabalhando em *checklist* junto à Caixa Econômica Federal e na obtenção das aprovações junto aos Corpos de Bombeiros e Prefeituras.

Principais Indicadores do Mês

Em 20 de fevereiro serão distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 1,44 milhão, ou R\$ 0,69 por cota. A distribuição reflete um *Dividend Yield* anualizado de 10,13%, com base no fechamento de jan/24 (R\$ 81,74 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +0,89% ao longo do mês de janeiro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 3,5 milhões, representando um giro de 2,06% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R\$ 170,9 milhões a mercado, que representa um deságio de 29,3% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.951/m².

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de janeiro foi marcado por ajustes e realização de lucro após um forte fim de ano que foi marcado pela forte retomada do apetite por risco. Tivemos um mês de relativa volatilidade, em que iniciou-se com preocupações em torno da sustentabilidade do forte rali do 4T23, manutenção das preocupações com riscos geopolíticos no oriente médio, início da temporada de divulgação de resultados corporativos vindo com fortes números, dados de trabalho robusto e forte PIB dos EUA no 4T23, superando expectativas, e encerrando no último pregão com decisão do FOMC e discurso mais *hawkish* de Powell. As principais bolsas nos EUA tiveram novo desempenho positivo, aliado ao forte desempenho da economia norte americana e encerrando o mês com alta ancorados pelo *Magnificent 7* e alcançando sucessivos recordes históricos de fechamento ao longo do mês, porém encerrando em altas moderadas em virtude da coletiva de Powell, que reforçou tom do comunicado de que não deve iniciar ciclo de flexibilização monetária na próxima reunião, em março, como esperado pelo mercado.

No cenário doméstico, após forte ingresso de capital estrangeiro, especialmente no final do 2º semestre, tivemos um movimento de saída de capital, concomitante a um volume baixo de negociação que influenciou negativamente nos ativos domésticos. A curva de juros doméstica apresentou abertura nos vértices mais longos, decorrente do risco fiscal. Como esperado, tivemos novo corte da taxa Selic por parte do Copom em 50 bps, para 11,25%. Ainda no âmbito positivo, tivemos a divulgação do IPCA-15 de janeiro, abaixo da expectativa do mercado. Por outro lado, o ambiente de incertezas em relação ao equacionamento da dívida pública persiste, em especial as dúvidas para o alcance do déficit zero em 2024.

O IPCA de dezembro apresentou alta de 0,56% (pouco acima das estimativas) e no acumulado do ano ficou em 4,62%, dentro do intervalo das metas de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,31% em janeiro, acumulando alta de 4,47% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central apresentou nova melhora nas expectativas de inflação curta: a mediana das projeções do IPCA foi para 3,81% (de 3,90% há 4 semanas) e 3,50% para 2025 e 2026. As previsões da Selic se mantiveram inalteradas, sendo 9,00% para 2024 e 8,50% tanto para 2025 quanto para 2026.

Em linha com a decisão do FOMC e com o comunicado de Powell mais *hawkish* do que o esperado, descartando corte de juros na próxima reunião monetária, além das incertezas fiscais domésticas, a curva de juros real apresentou abertura ao longo do mês de janeiro, subindo acima de 20 bps nos vencimentos a partir de 2028. A abertura das NTN-Bs impactou a performance dos índices IMA-B 5 e IMA-B, que renderam 0,68% e -0,45%, respectivamente.

No cenário internacional, o principal destaque ficou para indicadores econômicos nos EUA, como *payroll* e CPI acima das estimativas, reforçando sinalização de que a economia do país segue aquecida, porém apresentando desaceleração da inflação, indicando uma conversão à meta do Fed. Reforçando essa leitura, tivemos dados como produção industrial, vendas no varejo, gastos e rendas pessoais com nova aceleração em relação à leitura anterior. Ponto relevante ficou

para decisão do FOMC pela manutenção (quarta reunião consecutiva) da taxa de juros no atual patamar, com posterior coletiva de imprensa em que Powell confirmou não haver discussões no momento entre os dirigentes para o início do ciclo de flexibilização monetária na próxima reunião. Na Europa, tivemos dados de inflação bem acima do esperado pelo mercado, suscitando dúvidas em relação às leituras anteriores de uma expectativa de que BCE venha a promover cortes da taxa de juros ainda em 2024.

Na China, tivemos divulgação de indicadores econômicos melhores do que esperado, como PIB anual, PMIs, produção industrial e nova melhora nos dados da balança comercial, com destaque à retomada da exportação e leve alta na importação. Preocupação volta a ser o setor imobiliário, com noticiário em relação à falência da Evergrande após não haver acordo com credores. Em relação às *commodities*, o petróleo teve forte recuperação das perdas do último bimestre, com alta de 4,73% em janeiro, em virtude de conflitos no Oriente Médio (ataques à embarcações no Mar Vermelho) e no Leste Europeu (ataques de drones ucranianos a áreas estratégicas na Rússia). Já o minério de ferro teve baixa de 6,2%, a US\$ 131,80/ton, fruto das preocupações com a crise no setor imobiliário chinês, importante consumidora de aço global.

No cenário doméstico, os ativos não conseguiram acompanhar o otimismo observado nos mercados acionários, especialmente em NY marcado pelos recordes históricos consecutivos. O Ibovespa fechou em forte queda de 4,79% no mês, encerrando aos 127.752 pontos após o forte rali do final do ano, marcado também pela volumosa saída de fluxo estrangeiro (acima dos R\$ 5 bilhões). Embora em menor magnitude, tivemos efeito negativo para o dólar, que encerrou o mês com alta de 1,75%, negociado a R\$ 4,94.

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

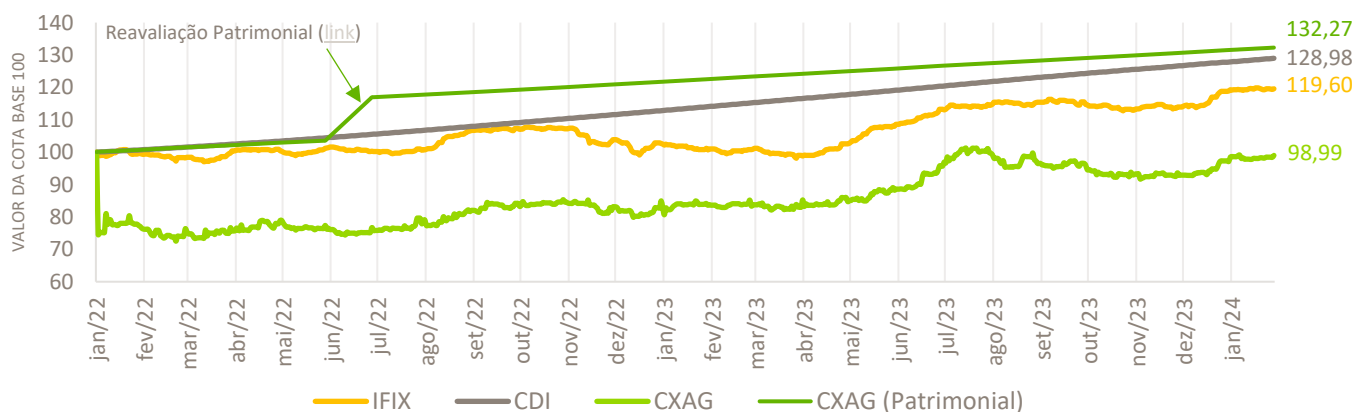
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ⁽¹⁾	jan/24	dez/23	nov/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual	Acumulado
ALUGUEL	1.600.622	1.600.622	1.600.622	19.207.464	1.600.622	37.475.299
DIFERIMENTO	64.239	64.239	64.239	1.059.940	64.239	2.890.746
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(11.529)	(22.576)	-	(48.425)	(11.529)	(48.425)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.653.332	1.642.284	1.664.861	20.218.979	1.653.332	40.317.620
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	53.252	51.313	47.031	1.082.401	53.252	3.478.731
DESPESA OPERACIONAL	(130.172)	(170.398)	(238.474)	(1.952.159)	(129.659)	(4.025.501)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	-	-	48.059
RESULTADO CAIXA	1.576.412	1.523.200	1.473.418	19.349.222	1.576.925	39.818.909
RESULTADO RETIDO	(133.884)	86.578	10.923	(889.038)	(134.397)	(1.915.950)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.442.528	1.609.778	1.484.341	18.460.183	1.442.528	37.902.959
RESULTADO POR COTA	0,75	0,73	0,70	9,26	0,75	19,05
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,69	0,77	0,71	8,83	0,69	18,13
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	91,5%	105,7%	100,7%	95,4%	91,5%	95,2%
COTA PATRIMONIAL ⁽²⁾	115,56	115,50	115,65	115,56	115,56	115,56
COTA MERCADO ⁽²⁾	81,74	81,02	78,69	81,74	81,74	81,74
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [@103,70]</i>	7,98%	8,91%	8,22%	8,51%	7,98%	8,07%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	7,16%	8,00%	7,37%	7,64%	7,16%	7,24%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i>	10,13%	11,40%	10,83%	10,80%	10,13%	10,24%

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.



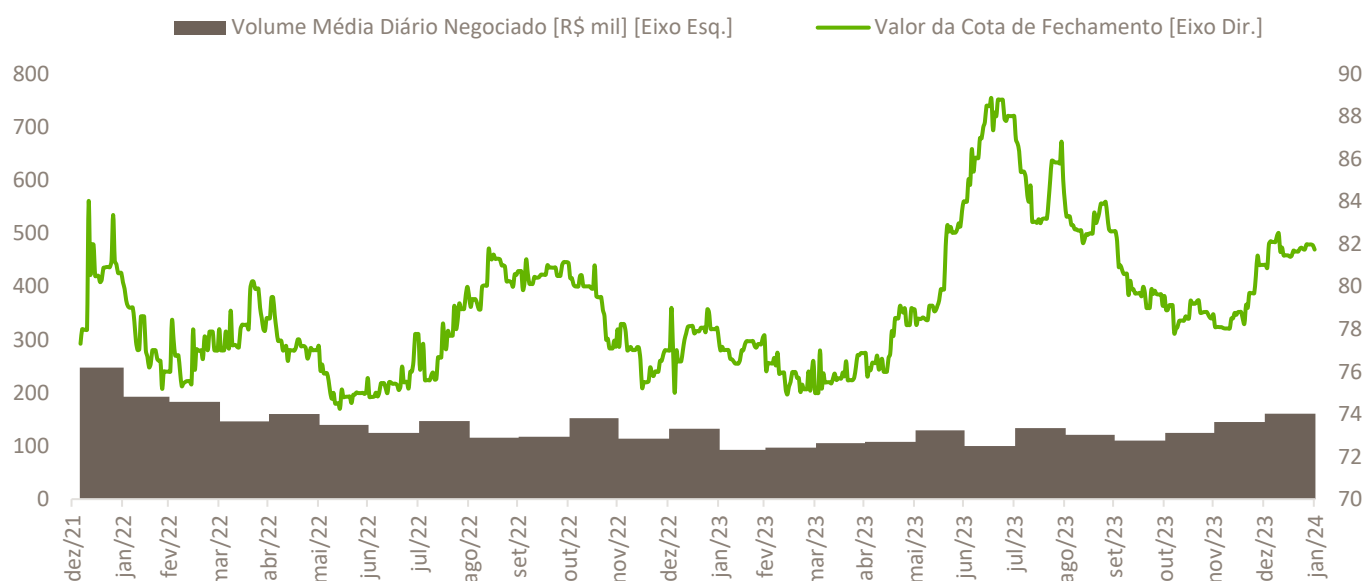
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 04/01/2022, dia anterior ao início das negociações do fundo.

Liquidez

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

NEGOCIAÇÕES	jan/24	dez/23	nov/23	Acumulado
Volume negociado no mês	3.531.632	2.753.436	2.494.969	70.334.363
Média de volume negociado diariamente	160.529	144.918	124.748	135.781
Número de Cotas Negociadas	43.131	34.905	31.740	892.666
Giro [% do total de cotas]	2,1%	1,7%	1,5%	42,7%

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

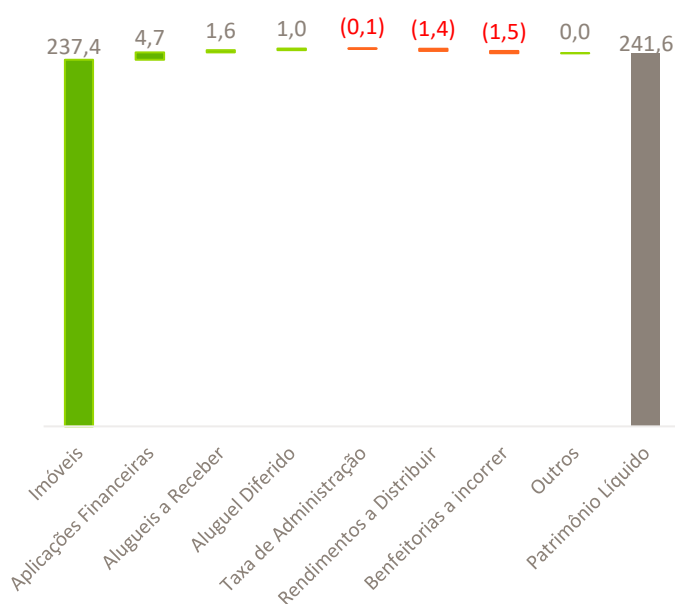


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

































Carteira	31/jan/24	% Ativos
Ativos	244.632.279	100,0%
Imóveis	237.400.000	97,0%
Aplicações Financeiras	4.661.631	1,9%
Aluguéis a Receber	1.600.622	0,7%
Aluguel Diferido	963.582	0,4%
Outros	6.444	0,0%
Passivos	3.033.049	1,2%
Taxa de Administração	122.657	0,1%
Rendimentos a Distribuir	1.442.614	0,6%
Custo de adequação das agências	1.467.778	0,6%
Outros	-	0,0%
Patrimônio Líquido	241.599.230	98,8%



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 atribuam 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.

