

**JUNHO
2024**



RELATÓRIO AO INVESTIDOR

**FII CAIXA AGÊNCIAS
CXAG11**



RB CAPITAL
Asset Management

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

Em relação aos recentes acontecimentos no Rio Grande do Sul, até o momento, não temos informações de danos causados pelas enchentes nos imóveis. Destacamos que, das 11 Agências no estado, 8 obras se encontram finalizadas. Entretanto, é esperado atrasos para a conclusão das demais obras, em virtude das enchentes.

No mês de junho, continuamos acompanhando as obras de benfeitorias iniciais dos imóveis. Estivemos realizando *checklists* junto à Caixa Econômica Federal e na obtenção de aprovações junto aos Corpos de Bombeiros e Prefeituras.

Ao longo do mês foram finalizados os laudos de avaliação dos imóveis, ocorrendo uma redução de -0,17% em relação a avaliação do ano passado.

Principais Indicadores do Mês

Em 16 de julho foram 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 10,74%, com base no fechamento de jun/24 (R\$ 77,08 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -0,16% ao longo do mês de junho. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 2,2 milhões, representando um giro de 1,41% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R\$ 161,1 milhões a mercado, que representa um deságio de 33,3% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.774/m².

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de junho foi marcado pela retomada do apetite ao risco global, com ralis nas bolsas nos EUA, em boa parte impulsionados pelo rali de inteligência artificial generativa (com destaque para Nvidia, com alta superior a 150% no ano, tornando-se a empresa mais valiosa globalmente, ultrapassando Microsoft e Apple). A outrora preocupação do mercado com o cenário de juros altos por mais tempo foi reduzida, apesar da decisão do FOMC de manutenção da taxa na última reunião, diante de leve arrefecimento dos principais indicadores de inflação e do mercado de trabalho nos EUA. Com isso, aumentaram as sinalizações de que o ciclo de afrouxamento monetário no 2º semestre está no radar, a depender de um ou dois cortes de juros. Diante deste quadro, as principais bolsas nos EUA tiveram novo mês de alta, com renovações de recordes *intraday* para o S&P 500 e Nasdaq, encerrando com altas de 3,47% e 5,96%, já o Dow Jones teve um alta mais moderada, de 1,12%.

No cenário doméstico, novamente tivemos mês de saída de capital (completando o semestre com movimentos de retiradas), com saldo negativo de R\$ 4,23 bilhões (pior mês desde 2018) e acumulando R\$ 40,12 bilhões de saídas somente neste ano. Outro movimento similar aos meses anteriores foi a curva de juros doméstica, que novamente apresentou abertura, especialmente nos vértices mais longos, diante do temor com a falta de compromisso fiscal (contratos longos já apresentam prêmios de 20% em relação ao início do ano). Ademais, tivemos como pano de fundo negativo embates entre o Presidente da República e o BC, assim como entre o Executivo e o Legislativo. O cenário macroeconômico teve como destaques o dado do PIB do 1º trimestre, por outro lado, como destaques negativos tivemos dados de vendas no varejo, produção industrial e CAGED abaixo das expectativas. Ainda, importante ressaltar que mesmo diante do novo recorde de arrecadação federal no mês de maio, tivemos um déficit primário de R\$ 280 bilhões no acumulado de 12 meses, fator este que tem sido o principal ponto de preocupação da situação fiscal atual.

O IPCA de maio apresentou alta de 0,46% e em 12 meses ficou em 3,93%, valor mais próximo ao teto da meta de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,39% em junho, acumulando alta de 4,06% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central, assim como nos meses anteriores, vem apresentando piora nas expectativas conforme deterioração das perspectivas do mercado: a mediana das projeções do IPCA foi para 4,00% (de 3,88% há 4 semanas), piora para 2025 (de 3,77% para 3,87%) e manutenção para 2026 (3,50%). Por sua vez, tivemos como destaque ao longo do mês revisões das previsões da Selic, aumentando de 10,25% para 10,50% no final de 2024 (ou seja, com manutenção

do atual patamar) e saindo de 9,18% para 9,50% ao final de 2025, com manutenção do patamar de 9,00% para 2026 e para 2027.

Diante da deterioração do cenário fiscal e dos embates entre o presidente da república e o BC, a curva de juros real registrou forte abertura em todos os vértices, subindo acima de 30bps nos vencimentos a partir de 2026. Assim, os índices IMA-B 5 e IMA-B renderam, respectivamente, 0,39% e -0,97%.

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

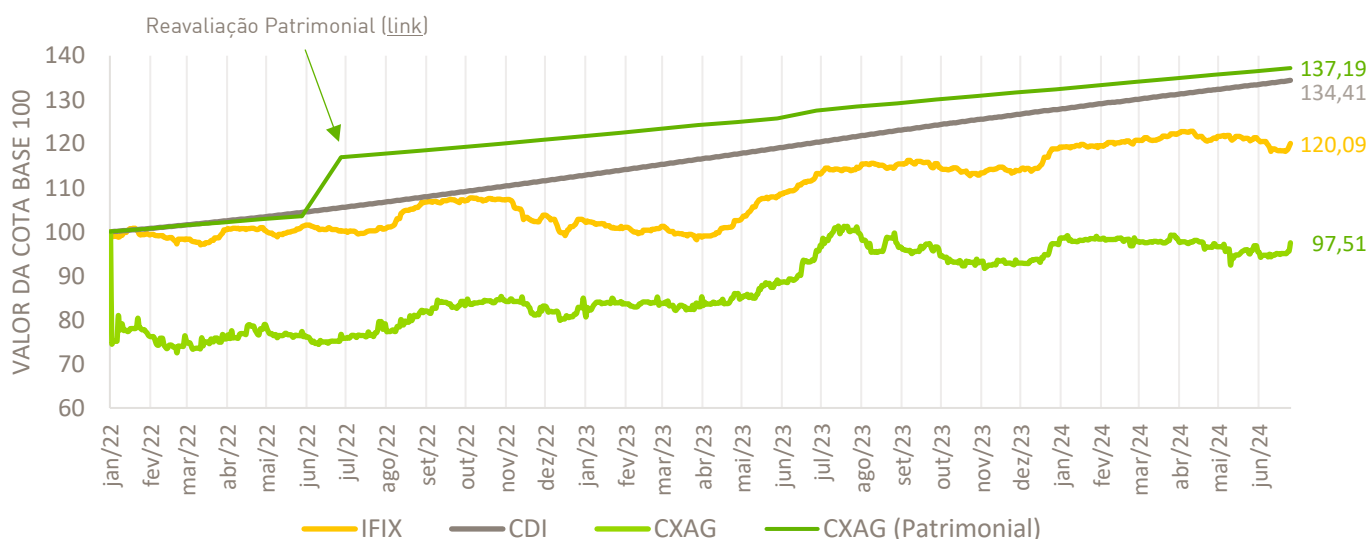
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	jun/24	mai/24	abr/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual	Acumulado
ALUGUEL	1.600.622	1.600.622	1.600.622	19.207.464	9.603.732	45.478.409
DIFERIMENTO	64.239	64.239	64.239	899.343	385.433	3.211.940
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	-	(259)	(518)	(46.816)	(15.374)	(46.816)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.664.861	1.664.602	1.664.343	20.059.992	9.973.791	48.643.533
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	21.808	64.415	12.279	619.043	218.440	3.637.611
DESPESA OPERACIONAL	(307.096)	(190.873)	(134.522)	(2.124.968)	(1.104.962)	(5.000.804)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	-	-	48.059
RESULTADO CAIXA	1.379.572	1.538.144	1.542.100	18.554.067	9.087.269	47.328.399
RESULTADO RETIDO	62.956	(95.615)	(99.571)	(867.413)	(432.098)	(2.212.798)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.442.528	1.442.528	1.442.528	17.686.654	8.655.171	45.115.601
RESULTADO POR COTA	0,66	0,74	0,74	8,87	4,35	22,64
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,69	0,69	0,69	8,46	4,14	21,58
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	104,6%	93,8%	93,5%	95,3%	95,2%	95,3%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	115,56	115,56	115,60	115,56	115,56	115,56
COTA MERCADO ^[2]	77,08	77,20	78,26	77,08	77,08	77,08
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]</i>	7,98%	7,98%	7,98%	8,16%	7,98%	8,06%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	7,17%	7,17%	7,16%	7,32%	7,17%	7,23%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i>	10,74%	10,73%	10,58%	10,98%	10,74%	10,84%

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.



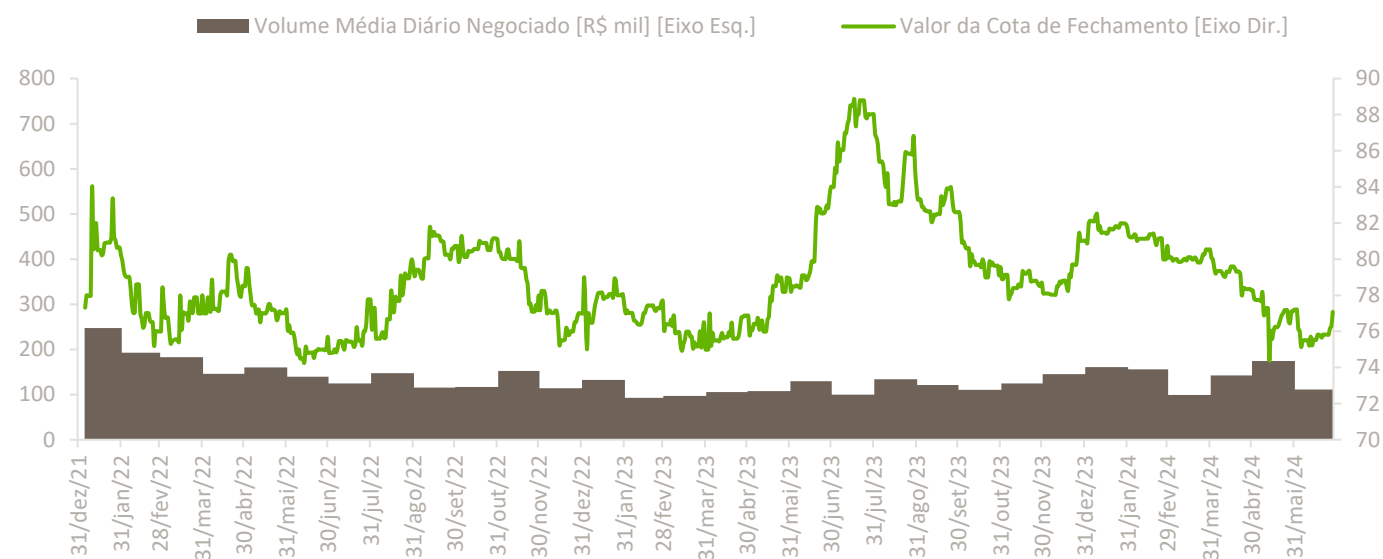
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 04/01/2022, dia anterior ao início das negociações do fundo.

Liquidez

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

NEGOCIAÇÕES	jun/24	mai/24	abr/24	Acumulado
Volume negociado no mês	2.229.045	3.659.087	3.138.708	84.309.538
Média de volume negociado diariamente	111.452	174.242	142.669	135.983
Número de Cotas Negociadas	29.397	48.091	39.703	1.071.267
Giro [% do total de cotas]	1,4%	2,3%	1,9%	51,2%

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



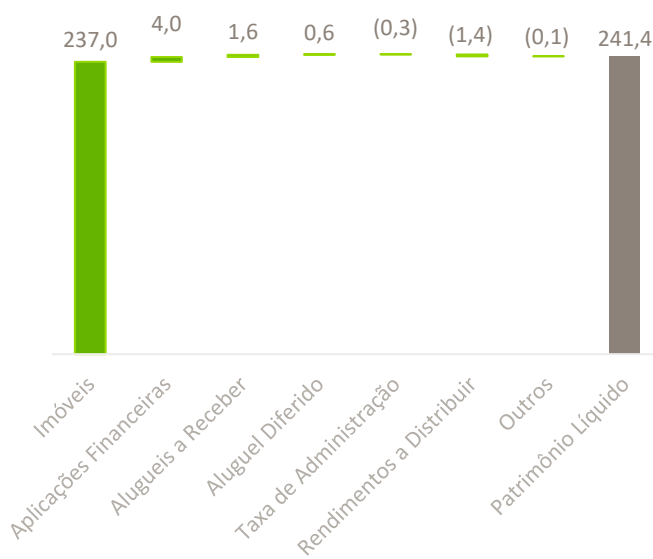
Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	28/jun/24	% Ativos
Ativos	243.273.200	100,0%
Imóveis	237.000.000	97,4%
Aplicações Financeiras	3.999.464	1,6%
Alugueis a Receber	1.600.622	0,7%
Aluguel Diferido	646.379	0,3%
Outros	26.735	0,0%
Passivos	1.842.902	0,8%
Taxa de Administração	274.715	0,1%
Rendimentos a Distribuir	1.442.869	0,6%
Outros	125.318	0,1%
Patrimônio Líquido	241.430.298	99,2%

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	CAP RATE (a.a.)
RIO GRANDE DO SUL		11	17.323	R\$ 62,6 mi. (3,6 mil/m²)	R\$ 447,5 mil (25,8 /m²)	8,58% a.a.
AG SANTA CRUZ DO SUL	SANTA CRUZ DO SUL		3.004	R\$ 10,0 mi. (3,3 mil/m²)	R\$ 58,9 mil (19,6 /m²)	7,11% a.a.
AG LAJEADO	LAJEADO		2.749	R\$ 8,4 mi. (3,0 mil/m²)	R\$ 67,5 mil (24,5 /m²)	9,70% a.a.
AG PELOTAS	PELOTAS		2.701	R\$ 8,3 mi. (3,1 mil/m²)	R\$ 62,2 mil (23,0 /m²)	9,04% a.a.
AG BOM FIM	PORTO ALEGRE		1.356	R\$ 7,8 mi. (5,7 mil/m²)	R\$ 49,8 mil (36,7 /m²)	7,72% a.a.
AG URUGUAIANA	URUGUAIANA		2.349	R\$ 7,8 mi. (3,3 mil/m²)	R\$ 48,1 mil (20,5 /m²)	7,45% a.a.
AG GUIA LOPES	PORTO ALEGRE		1.384	R\$ 5,8 mi. (4,2 mil/m²)	R\$ 44,4 mil (32,1 /m²)	9,19% a.a.
AG CAPAO DA CANOA	CAPÃO DA CANOA		698	R\$ 3,4 mi. (4,9 mil/m²)	R\$ 32,6 mil (46,7 /m²)	11,50% a.a.
AG OSORIO	OSÓRIO		671	R\$ 3,1 mi. (4,5 mil/m²)	R\$ 28,8 mil (42,9 /m²)	11,33% a.a.
AG CACHOEIRA DO SUL	CACHOEIRA DO SUL		901	R\$ 3,3 mi. (3,7 mil/m²)	R\$ 21,5 mil (23,9 /m²)	7,83% a.a.
AG FRED. WESTPHALEN	FREDERICO WESTPHALEN		859	R\$ 2,8 mi. (3,2 mil/m²)	R\$ 18,5 mil (21,6 /m²)	8,09% a.a.
AG SOLEDADE	SOLEDADE		650	R\$ 2,3 mi. (3,5 mil/m²)	R\$ 15,1 mil (23,2 /m²)	8,05% a.a.
MINAS GERAIS		8	14.187	R\$ 60,0 mi. (4,2 mil/m²)	R\$ 394,6 mil (27,8 /m²)	7,90% a.a.
AG MANCHESTER	JUIZ DE FORA		5.958	R\$ 25,6 mi. (4,3 mil/m²)	R\$ 150,0 mil (25,2 /m²)	7,03% a.a.
AG MONTES CLAROS	MONTES CLAROS		2.844	R\$ 10,7 mi. (3,8 mil/m²)	R\$ 76,9 mil (27,0 /m²)	8,62% a.a.
AG ITABIRA	ITABIRA		1.140	R\$ 5,6 mi. (4,9 mil/m²)	R\$ 45,9 mil (40,2 /m²)	9,92% a.a.
AG ARAGUARI	ARAGUARI		1.047	R\$ 5,2 mi. (4,9 mil/m²)	R\$ 30,2 mil (28,9 /m²)	7,05% a.a.
AG HORTO DE IPATINGA	IPATINGA		1.063	R\$ 4,7 mi. (4,4 mil/m²)	R\$ 36,0 mil (33,9 /m²)	9,30% a.a.
AG SAO LOURENCO	SÃO LOURENÇO		1.046	R\$ 4,3 mi. (4,1 mil/m²)	R\$ 27,7 mil (26,5 /m²)	7,72% a.a.
AG BAEPENDI	BAEPENDI		664	R\$ 2,5 mi. (3,7 mil/m²)	R\$ 16,8 mil (25,3 /m²)	8,23% a.a.
AG ELOI MENDES	ELÓI MENDES		425	R\$ 1,6 mi. (3,6 mil/m²)	R\$ 11,0 mil (26,0 /m²)	8,55% a.a.
SÃO PAULO		6	14.619	R\$ 56,6 mi. (3,9 mil/m²)	R\$ 379,7 mil (26,0 /m²)	8,06% a.a.
AG BELA VISTA	SÃO PAULO		2.347	R\$ 18,5 mi. (7,9 mil/m²)	R\$ 119,3 mil (50,8 /m²)	7,74% a.a.
AG PIRACICABA	PIRACICABA		3.972	R\$ 12,0 mi. (3,0 mil/m²)	R\$ 92,5 mil (23,3 /m²)	9,25% a.a.
AG JACAREI	JACAREÍ		4.186	R\$ 9,7 mi. (2,3 mil/m²)	R\$ 61,1 mil (14,6 /m²)	7,60% a.a.
AG ATIBAIA	ATIBAIA		2.334	R\$ 7,3 mi. (3,1 mil/m²)	R\$ 49,4 mil (21,2 /m²)	8,12% a.a.
AG GIOVANNI BREDÁ	SÃO BERNARDO DO CAMPO		1.038	R\$ 5,2 mi. (5,0 mil/m²)	R\$ 31,7 mil (30,6 /m²)	7,39% a.a.
AG RIBEIRAO PIRES	RIBEIRÃO PIRES		742	R\$ 4,0 mi. (5,3 mil/m²)	R\$ 25,7 mil (34,6 /m²)	7,81% a.a.
RIO DE JANEIRO		7	10.366	R\$ 57,9 mi. (5,6 mil/m²)	R\$ 378,8 mil (36,5 /m²)	7,85% a.a.
AG MACAE	MACAÉ		2.234	R\$ 14,0 mi. (6,3 mil/m²)	R\$ 114,1 mil (51,1 /m²)	9,78% a.a.
AG INHANGA	RIO DE JANEIRO		920	R\$ 12,9 mi. (14,0 mil/m²)	R\$ 89,0 mil (96,7 /m²)	8,27% a.a.
AG MADUREIRA	RIO DE JANEIRO		2.427	R\$ 9,8 mi. (4,0 mil/m²)	R\$ 52,5 mil (21,6 /m²)	6,46% a.a.
AG PILARES	RIO DE JANEIRO		1.896	R\$ 6,4 mi. (3,3 mil/m²)	R\$ 36,5 mil (19,3 /m²)	6,91% a.a.
AG FREIRE ALEMÃO	RIO DE JANEIRO		1.225	R\$ 6,3 mi. (5,1 mil/m²)	R\$ 27,4 mil (22,4 /m²)	5,27% a.a.
AG MAGE	MAGÉ		741	R\$ 4,3 mi. (5,7 mil/m²)	R\$ 32,2 mil (43,4 /m²)	9,08% a.a.
AG QUEIMADOS	QUEIMADOS		924	R\$ 4,4 mi. (4,8 mil/m²)	R\$ 27,1 mil (29,3 /m²)	7,39% a.a.
TOTAL		32	56.495	R\$ 237,0 mi. (4,2 mil/m²)	R\$ 1.600,6 mil (28,3 /m²)	8,10% a.a.

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.

