



**AGOSTO
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

No mês de agosto, mantivemos o acompanhamento das obras de benfeitorias iniciais nos imóveis. Realizamos checklists em conjunto com a Caixa Econômica Federal e avançamos na obtenção de aprovações junto aos Corpos de Bombeiros e Prefeituras.

Em relação ao imóvel de Itabira, que corresponde a aproximadamente 3,0% da receita imobiliária, o mesmo encontra-se desocupado devido a um sinistro ocorrido no terreno vizinho. É importante destacar que o imóvel está coberto por seguro patrimonial e por perda de aluguel. De acordo com o contrato e em função da natureza atípica da situação, o aluguel permanece devido, independentemente da possibilidade de uso do espaço.

No dia 29 de agosto, foi protocolada uma ação judicial pelo fundo contra o proprietário do terreno vizinho, exigindo, entre outras obrigações, que sejam adotadas as medidas necessárias para mitigar eventuais riscos à integridade do patrimônio do fundo.

Caso haja qualquer alteração relevante em relação ao caso e a resolução dessa questão, os cotistas e o mercado serão devidamente informados.

Principais Indicadores do Mês

Em 16 de setembro 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 10,75%, com base no fechamento de ago/24 (R\$ 76,99 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -0,38% ao longo do mês de agosto. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 2,4 milhões, representando um giro de 1,50% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R\$ 161,0 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\$ 2.775/m².

Breve Panorama Macroeconômico

Em agosto, o cenário internacional foi marcado por forte volatilidade, com preocupações iniciais sobre a recessão nos EUA e uma postura mais hawkish do Banco do Japão. Contudo, a divulgação de novos dados afastou temores sobre recessão e indicou um arrefecimento da inflação. Nos EUA, as principais bolsas fecharam em alta, com o Dow Jones (+1,76%) e o S&P 500 (+2,28%) impulsionados pela rotação de investimentos para small caps e setores tradicionais. O Fed continuou a sinalizar cortes iminentes de juros, alimentando expectativas de flexibilização monetária no segundo semestre.

No Brasil, o fluxo de capital estrangeiro manteve-se positivo, somando R\$ 10,01 bilhões no mês. A curva de juros apresentou volatilidade, com alta na ponta curta e estabilidade nos vértices mais longos, reflexo de um BC com postura cautelosa e preocupações fiscais crescentes. A produção industrial e o desemprego surpreenderam positivamente, mas o déficit do governo central e a dívida pública em 78,5% do PIB foram destaques negativos no cenário macroeconômico.

O IPCA de junho registrou alta de 0,38%, acumulando 4,50% em 12 meses, no teto da meta. O IPCA-15 subiu 0,19% em agosto, acumulando 4,35% em 12 meses. O Boletim Focus indicou piora nas expectativas de inflação para 2024, enquanto as previsões para a Selic mantiveram-se estáveis. O Ibovespa avançou 6,54% no mês, atingindo 136.004 pontos, melhor resultado do ano, enquanto o dólar caiu 0,38%, encerrando a R\$ 5,63.

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

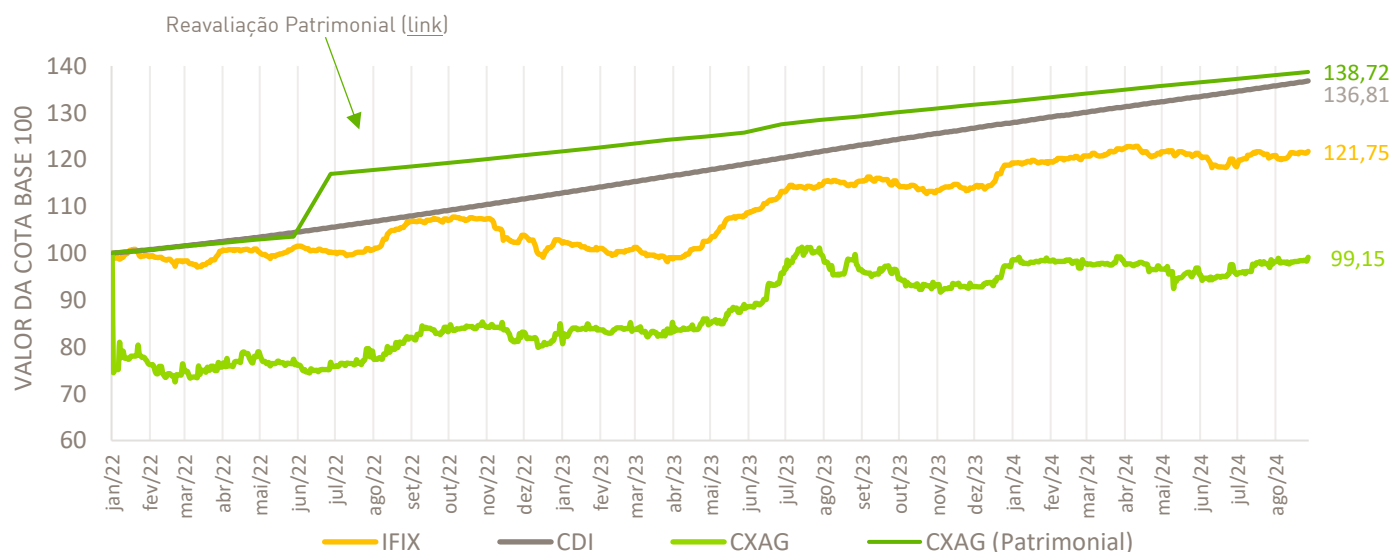
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	ago/24	jul/24	jun/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual	Acumulado
ALUGUEL	1.600.622	1.600.622	1.600.622	17.606.842	3.201.244	48.679.653
DIFERIMENTO	64.239	64.239	64.239	738.746	128.478	3.340.417
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(28.490)	(194)	-	(66.570)	(28.684)	(75.500)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.636.371	1.664.666	1.664.861	18.279.018	3.301.037	51.944.570
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	53.849	36.395	21.808	462.563	90.244	3.727.855
DESPESA OPERACIONAL	(259.955)	(224.617)	(307.096)	(2.200.149)	(484.573)	(5.485.376)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	-	-	48.059
RESULTADO CAIXA	1.430.265	1.476.444	1.379.572	16.541.432	2.906.709	50.235.108
RESULTADO RETIDO	12.264	(33.915)	62.956	(422.744)	(21.652)	(2.234.450)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.442.528	1.442.528	1.442.528	16.118.688	2.885.057	48.000.658
RESULTADO POR COTA	0,68	0,71	0,66	7,91	1,39	24,03
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,69	0,69	0,69	7,71	1,38	22,96
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	100,9%	97,7%	104,6%	97,4%	99,3%	95,6%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	115,44	115,47	115,48	115,44	115,44	115,44
COTA MERCADO ^[2]	76,99	77,28	77,08	76,99	76,99	76,99
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]	7,98%	7,98%	7,98%	7,43%	7,98%	8,05%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	7,17%	7,17%	7,17%	6,68%	7,17%	7,23%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO	10,75%	10,71%	10,74%	10,01%	10,75%	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	ago/24	jul/24	jun/24	Acumulado
Volume negociado no mês	2.420.878	3.076.177	2.229.045	89.806.593
Média de volume negociado diariamente	110.040	133.747	111.452	135.048
Número de Cotas Negociadas	31.437	40.191	29.397	1.142.895
Giro [% do total de cotas]	1,5%	1,9%	1,4%	54,7%

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



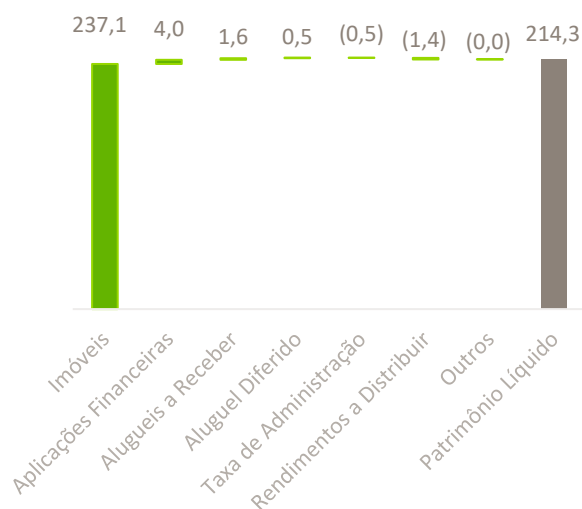
Fonte: B3

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	31/ago/24	% Ativos
Ativos	243.263.780	100,0%
Aplicações Financeiras	4.004.580	1,6%
Alugueis a Receber	1.600.622	0,7%
Aluguel Diferido	514.232	0,2%
Imóveis	237.121.155	97,5%
Outros	23.191	0,0%
Passivos	1.930.858	0,8%
Taxa de Administração	453.331	0,2%
Rendimentos a Distribuir	1.442.869	0,6%
Outros	34.658	0,0%
Patrimônio Líquido	241.332.922	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)	8,6%
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)	7,1%
AG LAJEADO	LAJEADO		2.749	R\$ 8,4 mi. (3,0 mil/m²)	R\$ 67,5 mil (24,5 /m²)	9,7%
AG PELOTAS	PELOTAS		2.701	R\$ 8,3 mi. (3,1 mil/m²)	R\$ 62,2 mil (23,0 /m²)	9,0%
AG BOM FIM	PORTO ALEGRE		1.356	R\$ 7,8 mi. (5,7 mil/m²)	R\$ 49,8 mil (36,7 /m²)	7,7%
AG URUGUAIANA	URUGUAIANA		2.349	R\$ 7,8 mi. (3,3 mil/m²)	R\$ 48,1 mil (20,5 /m²)	7,5%
AG GUIA LOPES	PORTO ALEGRE		1.384	R\$ 5,8 mi. (4,2 mil/m²)	R\$ 44,4 mil (32,1 /m²)	9,2%
AG CAPAO DA CANOA	CAPÃO DA CANOA		698	R\$ 3,4 mi. (4,9 mil/m²)	R\$ 32,6 mil (46,7 /m²)	11,5%
AG OSORIO	OSÓRIO		671	R\$ 3,1 mi. (4,5 mil/m²)	R\$ 28,8 mil (42,9 /m²)	11,3%
AG CACHOEIRA DO SUL	CACHOEIRA DO SUL		901	R\$ 3,3 mi. (3,7 mil/m²)	R\$ 21,5 mil (23,9 /m²)	7,8%
AG FRED.WESTPHALEN	FREDERICO WESTPHALEN		859	R\$ 2,8 mi. (3,2 mil/m²)	R\$ 18,5 mil (21,6 /m²)	8,1%
AG SOLEDADE	SOLEDADE		650	R\$ 2,3 mi. (3,5 mil/m²)	R\$ 15,1 mil (23,2 /m²)	8,1%
MINAS GERAIS		8	14.187	R\$ 60,0 mi. (4,2 mil/m²)	R\$ 394,6 mil (27,8 /m²)	7,9%
AG MANCHESTER	JUIZ DE FORA		5.958	R\$ 25,6 mi. (4,3 mil/m²)	R\$ 150,0 mil (25,2 /m²)	7,0%
AG MONTES CLAROS	MONTES CLAROS		2.844	R\$ 10,7 mi. (3,8 mil/m²)	R\$ 76,9 mil (27,0 /m²)	8,6%
AG ITABIRA	ITABIRA		1.140	R\$ 5,6 mi. (4,9 mil/m²)	R\$ 45,9 mil (40,2 /m²)	9,9%
AG ARAGUARI	ARAGUARI		1.047	R\$ 5,2 mi. (4,9 mil/m²)	R\$ 30,2 mil (28,9 /m²)	7,0%
AG HORTO DE IPATINGA	IPATINGA		1.063	R\$ 4,7 mi. (4,4 mil/m²)	R\$ 36,0 mil (33,9 /m²)	9,3%
AG SAO LOURENCO	SÃO LOURENÇO		1.046	R\$ 4,3 mi. (4,1 mil/m²)	R\$ 27,7 mil (26,5 /m²)	7,7%
AG BAEPENDI	BAEPENDI		664	R\$ 2,5 mi. (3,7 mil/m²)	R\$ 16,8 mil (25,3 /m²)	8,2%
AG ELOI MENDES	ELÓI MENDES		425	R\$ 1,6 mi. (3,6 mil/m²)	R\$ 11,0 mil (26,0 /m²)	8,5%
SÃO PAULO		6	14.619	R\$ 56,6 mi. (3,9 mil/m²)	R\$ 379,7 mil (26,0 /m²)	8,1%
AG BELA VISTA	SÃO PAULO		2.347	R\$ 18,5 mi. (7,9 mil/m²)	R\$ 119,3 mil (50,8 /m²)	7,7%
AG PIRACICABA	PIRACICABA		3.972	R\$ 12,0 mi. (3,0 mil/m²)	R\$ 92,5 mil (23,3 /m²)	9,2%
AG JACAREI	JACARÉ		4.186	R\$ 9,7 mi. (2,3 mil/m²)	R\$ 61,1 mil (14,6 /m²)	7,6%
AG ATIBAIA	ATIBAIA		2.334	R\$ 7,3 mi. (3,1 mil/m²)	R\$ 49,4 mil (21,2 /m²)	8,1%
AG GIOVANNI BREDÁ	SÃO BERNARDO DO CAMPO		1.038	R\$ 5,2 mi. (5,0 mil/m²)	R\$ 31,7 mil (30,6 /m²)	7,4%
AG RIBEIRAO PIRES	RIBEIRÃO PIRES		742	R\$ 4,0 mi. (5,3 mil/m²)	R\$ 25,7 mil (34,6 /m²)	7,8%
RIO DE JANEIRO		7	10.366	R\$ 57,9 mi. (5,6 mil/m²)	R\$ 378,8 mil (36,5 /m²)	7,9%
AG MACAE	MACAÉ		2.234	R\$ 14,0 mi. (6,3 mil/m²)	R\$ 114,1 mil (51,1 /m²)	9,8%
AG INHANGA	RIO DE JANEIRO		920	R\$ 12,9 mi. (14,0 mil/m²)	R\$ 89,0 mil (96,7 /m²)	8,3%
AG MADUREIRA	RIO DE JANEIRO		2.427	R\$ 9,8 mi. (4,0 mil/m²)	R\$ 52,5 mil (21,6 /m²)	6,5%
AG PILARES	RIO DE JANEIRO		1.896	R\$ 6,4 mi. (3,3 mil/m²)	R\$ 36,5 mil (19,3 /m²)	6,9%
AG FREIRE ALEMÃO	RIO DE JANEIRO		1.225	R\$ 6,3 mi. (5,1 mil/m²)	R\$ 27,4 mil (22,4 /m²)	5,3%
AG MAGE	MAGÉ		741	R\$ 4,3 mi. (5,7 mil/m²)	R\$ 32,2 mil (43,4 /m²)	9,1%
AG QUEIMADOS	QUEIMADOS		924	R\$ 4,4 mi. (4,8 mil/m²)	R\$ 27,1 mil (29,3 /m²)	7,4%
TOTAL		32	56.495	R\$ 237,0 mi. (4,2 mil/m²)	R\$ 1.600,6 mil (28,3 /m²)	8,1%

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.

