

**NOVEMBRO
2024**



RELATÓRIO AO INVESTIDOR

**FII CAIXA AGÊNCIAS
CXAG11**



RB ASSET

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 ASSET MANAGEMENT LTDA.
Consultor	RB OPERACOES E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA 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 novembro, avançamos nas obras de benfeitorias iniciais nos imóveis, em conformidade com os contratos de locação firmados. *Checklists* foram realizados junto à Caixa Econômica Federal, e as aprovações necessárias seguem em andamento nos órgãos competentes, como Prefeituras e Corpos de Bombeiros.

Em relação à Receita Imobiliária, conforme a tabela com os Principais Marcos do Fundo, foi aplicado a variação positiva do menor índice entre o IPCA (+4,42%) e o IGP-M (+4,53%), o qual terá impacto parcial no resultado de novembro/24 (em virtude do pró-rata do reajuste) e integral a partir de dezembro/24. É válido ressaltar que, simultaneamente, houve a mudança para última faixa de diferimento, de 20% para 30% (em 12 meses). Desta forma, houve um aumento de R\$ 0,034/cota na Receita de Aluguel e um decréscimo de R\$ 0,015/cota no Diferimento, consolidando, portanto, em um incremento estabilizado no resultado de cerca de R\$ 0,019/cota.

Em relação ao imóvel de Itabira, que representa cerca de 3,0% da receita imobiliária, permanece desocupado devido a um sinistro no terreno vizinho. O contrato de locação atípico garante a adimplência do aluguel, independentemente da ocupação, e o ativo está coberto por seguro patrimonial e de perda de aluguel. O fundo mantém ação judicial contra o proprietário do terreno vizinho para assegurar a integridade do imóvel e viabilizar o retorno do locatário o mais breve possível. Continuamos monitorando a situação de perto e caso haja qualquer alteração relevante, os cotistas e o mercado serão prontamente informados.

Principais Indicadores do Mês

Em 16 de dezembro 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 11,38%, com base no fechamento de nov/24 (R\$ 72,75 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -0,74% ao longo do mês de novembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 4,8 milhões, representando um giro de 3,22% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R\$ 152,1 milhões a mercado, que representa um deságio de 37,1% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.613/m².

Breve Panorama Macroeconômico

Em novembro, o cenário global foi marcado pela vitória republicana nos EUA, com Trump retornando à presidência por vitória contundente no colégio eleitoral e no voto popular. Essa retomada intensificou incertezas sobre políticas comerciais, especialmente frente à China, além de tensões geopolíticas no Oriente Médio e renovadas preocupações sobre a extensão do ciclo de cortes de juros. Apesar disso, os índices acionários americanos registraram o melhor desempenho mensal de 2024: S&P 500 (+5,73%), Dow Jones (+7,54%), e Nasdaq (+6,21%, segundo melhor do ano), impulsionados por expectativas de crescimento econômico e desregulamentações.

Na China, a balança comercial superou expectativas, com forte ritmo de exportações, enquanto produção industrial e importações seguiram pressionadas. O petróleo recuperou-se levemente, fechando próximo a US\$ 72/barril, e o minério de ferro encerrou estável a US\$ 110,08/ton, refletindo aceleração de siderúrgicas no país.

No Brasil, o pacote fiscal decepcionou o mercado, ampliando o risco fiscal e pressionando a curva de juros reais em todos os vértices. A Selic foi elevada para 11,25%, e o mercado avalia a taxa terminal do ciclo atual em meio a inflação persistente. O IPCA de outubro avançou 0,56%, acumulando 4,76% em 12 meses, superando o teto da meta. Já o IPCA-15 de novembro registrou 0,62%, maior valor para o mês desde 2021, reforçando preocupações inflacionárias.

A saída de capital estrangeiro somou R\$ 3,05 bilhões, o pior saldo desde junho/24 e o terceiro mês consecutivo de fluxo negativo, acumulando R\$ 33,81 bilhões em 2024. O dólar encerrou o mês em nova máxima histórica, subindo 3,79% e negociado a R\$ 6,00 (+23,66% no ano). O Ibovespa caiu 3,12%, aos 125.668 pontos (-6,35% no ano), impactado pelo cenário fiscal e eleitoral.

No mercado de renda fixa, os índices IMA-B 5 e IMA-B apresentaram leves altas de 0,36% e 0,02%, respectivamente. O Boletim Focus destacou piora nas expectativas para inflação e juros entre 2024 e 2027, refletindo as incertezas macroeconômicas e fiscais.

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

Demonstrativo de Resultado

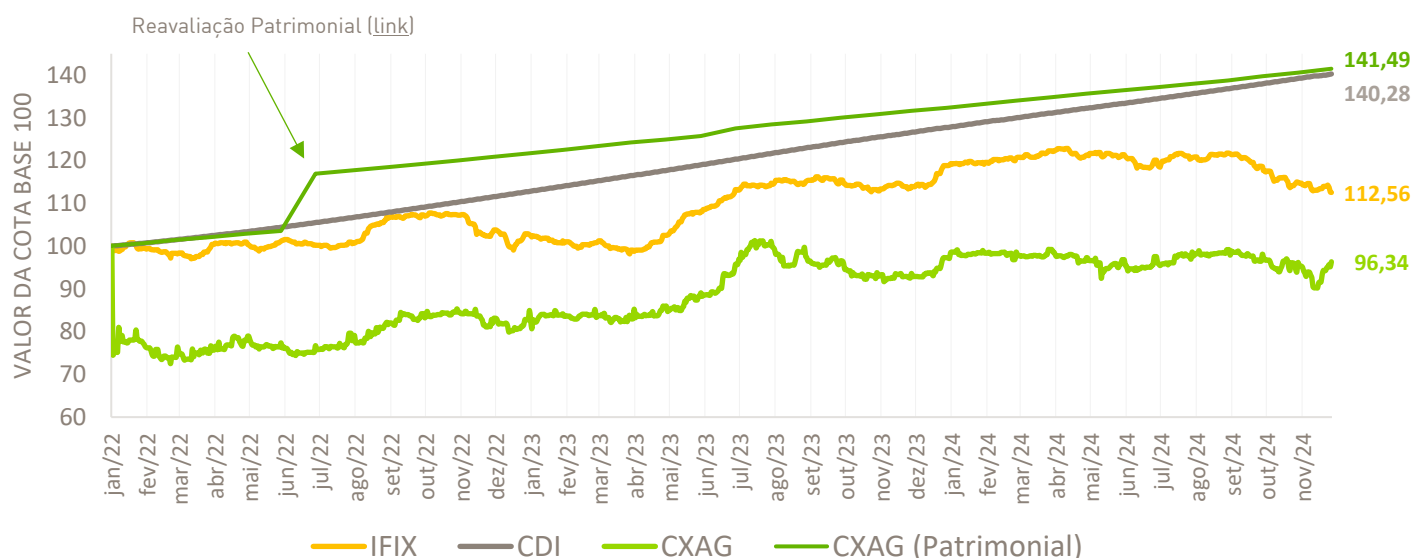
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	nov/24	out/24	set/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual	Acumulado
ALUGUEL	1.644.030	1.600.622	1.600.622	19.250.872	8.046.518	53.524.927
DIFERIMENTO	32.119	64.239	64.239	738.746	289.075	3.501.014
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(618)	(2.172)	(6.717)	(67.687)	(35.191)	(82.007)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.675.532	1.662.689	1.658.144	19.921.932	8.300.402	56.943.935
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	27.949	54.685	39.198	460.868	197.423	3.835.034
DESPESA OPERACIONAL	(153.501)	(156.610)	(239.046)	(2.197.391)	(922.031)	(5.922.835)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	-	-	48.059
RESULTADO CAIXA	1.549.980	1.560.764	1.458.295	18.185.410	7.575.794	54.904.193
RESULTADO RETIDO	(107.451)	(118.235)	(15.766)	(707.818)	(363.152)	(2.575.950)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.442.528	1.442.528	1.442.528	17.477.592	7.212.642	52.328.244
RESULTADO POR COTA	0,74	0,75	0,70	8,70	3,62	26,26
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,69	0,69	0,69	8,36	3,45	25,03
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	93,1%	92,4%	98,9%	96,1%	95,2%	95,3%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	115,67	115,58	115,57	115,67	115,67	115,67
COTA MERCADO ^[2]	72,75	73,29	75,50	72,75	72,75	72,75
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]</i>	7,98%	7,98%	7,98%	8,06%	7,98%	8,05%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	7,16%	7,16%	7,16%	7,23%	7,16%	7,21%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i>	11,38%	11,30%	10,97%	11,49%	11,38%	11,47%

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/24	out/24	set/24	Acumulado ⁽¹⁾
Volume negociado no mês	4.798.809	3.873.502	2.994.870	101.473.774
Média de volume negociado diariamente	252.569	168.413	142.613	139.387
Número de Cotas Negociadas	67.304	52.579	39.445	1.302.223
Giro [% do total de cotas]	3,2%	2,5%	1,9%	62,3%

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

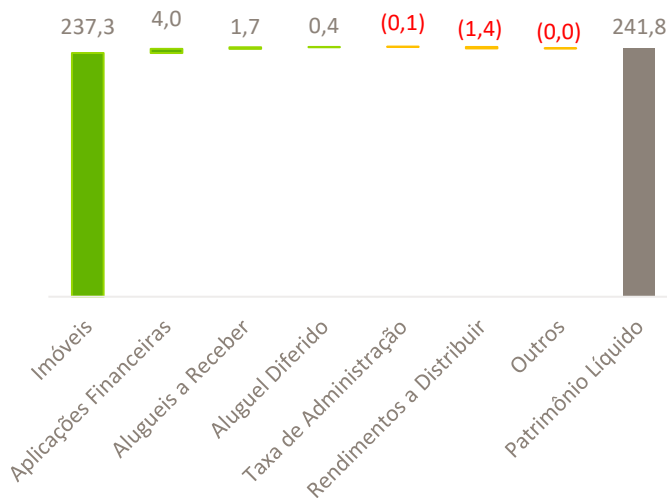


Fonte: B3

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	29/nov/24	% Ativos
Ativos	243.415.673	100,0%
Aplicações Financeiras	4.034.080	1,7%
Alugueis a Receber	1.671.446	0,7%
Aluguel Diferido	353.635	0,1%
Imóveis	237.341.589	97,5%
Outros	14.924	0,0%
Passivos	1.602.605	0,7%
Taxa de Administração	106.009	0,0%
Rendimentos a Distribuir	1.442.869	0,6%
Outros	53.727	0,0%
Patrimônio Líquido	241.813.068	99,3%



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\$ 467,3 mil (27,0 /m²)	9,0% a.a.
AG SANTA CRUZ DO SUL	SANTA CRUZ DO SUL		3.004	R\$ 10,0 mi. (3,3 mil/m²)	R\$ 61,6 mil (20,5 /m²)	7,4% a.a.
AG LAJEADO	LAJEADO		2.749	R\$ 8,4 mi. (3,0 mil/m²)	R\$ 70,5 mil (25,6 /m²)	10,1% a.a.
AG PELOTAS	PELOTAS		2.701	R\$ 8,3 mi. (3,1 mil/m²)	R\$ 64,9 mil (24,0 /m²)	9,4% a.a.
AG BOM FIM	PORTO ALEGRE		1.356	R\$ 7,8 mi. (5,7 mil/m²)	R\$ 52,0 mil (38,4 /m²)	8,1% a.a.
AG URUGUAIANA	URUGUAIANA		2.349	R\$ 7,8 mi. (3,3 mil/m²)	R\$ 50,3 mil (21,4 /m²)	7,8% a.a.
AG GUIA LOPES	PORTO ALEGRE		1.384	R\$ 5,8 mi. (4,2 mil/m²)	R\$ 46,4 mil (33,5 /m²)	9,6% a.a.
AG CAPAO DA CANOA	CAPÃO DA CANOA		698	R\$ 3,4 mi. (4,9 mil/m²)	R\$ 34,0 mil (48,7 /m²)	12,0% a.a.
AG OSORIO	OSÓRIO		671	R\$ 3,1 mi. (4,5 mil/m²)	R\$ 30,1 mil (44,8 /m²)	11,8% a.a.
AG CACHOEIRA DO SUL	CACHOEIRA DO SUL		901	R\$ 3,3 mi. (3,7 mil/m²)	R\$ 22,5 mil (25,0 /m²)	8,2% a.a.
AG FREDERICO WESTPHALEN	FREDERICO WESTPHALEN		859	R\$ 2,8 mi. (3,2 mil/m²)	R\$ 19,4 mil (22,5 /m²)	8,4% a.a.
AG SOLEDADE	SOLEDADE		650	R\$ 2,3 mi. (3,5 mil/m²)	R\$ 15,8 mil (24,2 /m²)	8,4% a.a.
MINAS GERAIS		8	14.187	R\$ 60,0 mi. (4,2 mil/m²)	R\$ 412,0 mil (29,0 /m²)	8,2% a.a.
AG MANCHESTER	JUIZ DE FORA		5.958	R\$ 25,6 mi. (4,3 mil/m²)	R\$ 156,7 mil (26,3 /m²)	7,3% a.a.
AG MONTES CLAROS	MONTES CLAROS		2.844	R\$ 10,7 mi. (3,8 mil/m²)	R\$ 80,3 mil (28,2 /m²)	9,0% a.a.
AG ITABIRA	ITABIRA		1.140	R\$ 5,6 mi. (4,9 mil/m²)	R\$ 47,9 mil (42,0 /m²)	10,4% a.a.
AG ARAGUARI	ARAGUARI		1.047	R\$ 5,2 mi. (4,9 mil/m²)	R\$ 31,6 mil (30,2 /m²)	7,4% a.a.
AG HORTO DE IPATINGA	IPATINGA		1.063	R\$ 4,7 mi. (4,4 mil/m²)	R\$ 37,6 mil (35,4 /m²)	9,7% a.a.
AG SAO LOURENCO	SÃO LOURENÇO		1.046	R\$ 4,3 mi. (4,1 mil/m²)	R\$ 28,9 mil (27,6 /m²)	8,1% a.a.
AG BAEPENDI	BAEPENDI		664	R\$ 2,5 mi. (3,7 mil/m²)	R\$ 17,5 mil (26,4 /m²)	8,6% a.a.
AG ELOI MENDES	ELÓI MENDES		425	R\$ 1,6 mi. (3,6 mil/m²)	R\$ 11,5 mil (27,1 /m²)	8,9% a.a.
SÃO PAULO		6	14.619	R\$ 56,6 mi. (3,9 mil/m²)	R\$ 396,5 mil (27,1 /m²)	8,4% a.a.
AG BELA VISTA	SÃO PAULO		2.347	R\$ 18,5 mi. (7,9 mil/m²)	R\$ 124,6 mil (53,1 /m²)	8,1% a.a.
AG PIRACICABA	PIRACICABA		3.972	R\$ 12,0 mi. (3,0 mil/m²)	R\$ 96,6 mil (24,3 /m²)	9,7% a.a.
AG JACAREI	JACAREÍ		4.186	R\$ 9,7 mi. (2,3 mil/m²)	R\$ 63,8 mil (15,2 /m²)	7,9% a.a.
AG ATIBAIA	ATIBAIA		2.334	R\$ 7,3 mi. (3,1 mil/m²)	R\$ 51,6 mil (22,1 /m²)	8,5% a.a.
AG GIOVANNI BREDÁ	SÃO BERNARDO DO CAMPO		1.038	R\$ 5,2 mi. (5,0 mil/m²)	R\$ 33,1 mil (31,9 /m²)	7,7% a.a.
AG RIBEIRAO PIRES	RIBEIRÃO PIRES		742	R\$ 4,0 mi. (5,3 mil/m²)	R\$ 26,9 mil (36,2 /m²)	8,2% a.a.
RIO DE JANEIRO		7	10.366	R\$ 57,9 mi. (5,6 mil/m²)	R\$ 395,6 mil (38,2 /m²)	8,2% a.a.
AG MACAE	MACAÉ		2.234	R\$ 14,0 mi. (6,3 mil/m²)	R\$ 119,1 mil (53,3 /m²)	10,2% a.a.
AG INHANGA	RIO DE JANEIRO		920	R\$ 12,9 mi. (14,0 mil/m²)	R\$ 92,9 mil (101,0 /m²)	8,6% a.a.
AG MADUREIRA	RIO DE JANEIRO		2.427	R\$ 9,8 mi. (4,0 mil/m²)	R\$ 54,8 mil (22,6 /m²)	6,7% a.a.
AG PILARES	RIO DE JANEIRO		1.896	R\$ 6,4 mi. (3,3 mil/m²)	R\$ 38,2 mil (20,1 /m²)	7,2% a.a.
AG FREIRE ALEMÃO	RIO DE JANEIRO		1.225	R\$ 6,3 mi. (5,1 mil/m²)	R\$ 28,6 mil (23,4 /m²)	5,5% a.a.
AG MAGE	MAGÉ		741	R\$ 4,3 mi. (5,7 mil/m²)	R\$ 33,6 mil (45,3 /m²)	9,5% a.a.
AG QUEIMADOS	QUEIMADOS		924	R\$ 4,4 mi. (4,8 mil/m²)	R\$ 28,3 mil (30,6 /m²)	7,7% a.a.
TOTAL		32	56.495	R\$ 237,0 mi. (4,2 mil/m²)	R\$ 1.671,4 mil (29,6 /m²)	8,5% 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 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 Asset Management.

ri@rbasset.com

Oliveira Trust DTVM

ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

Informações Importantes

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB 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 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.

