

**DEZEMBRO
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 dezembro, seguimos em interação com os órgãos competentes (prefeituras e corpo de bombeiros) e Caixa Econômica Federal para a finalização das obras de benfeitorias iniciais nos imóveis.

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 aproximadamente 3,0% da receita imobiliária, segue desocupado devido a um sinistro no terreno vizinho. O contrato de locação atípico assegura o pagamento do aluguel, independentemente da ocupação, e o imóvel está protegido por seguro patrimonial e contra perda de aluguel. O fundo está com uma ação judicial em andamento contra o proprietário do terreno vizinho, buscando garantir a integridade do imóvel e possibilitar o retorno do locatário o mais rápido possível. Acompanhamos a situação de forma contínua e, caso ocorram mudanças significativas, os cotistas e o mercado serão imediatamente informados.

Principais Indicadores do Mês

Em 16 de janeiro serão distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 1,53 milhão, ou R\$ 0,73 por cota. A distribuição reflete um Dividend Yield anualizado de 12,15%, com base no fechamento de dez/24 (R\$ 72,11 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -0,88% ao longo do mês de dezembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 2,9 milhões, representando um giro de 1,96% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R\$ 150,8 milhões a mercado, que representa um deságio de 37,7% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.590/m².

Breve Panorama Macroeconômico

Em dezembro, o cenário global foi marcado pela decisão do Fed de reduzir os juros em 25 bps na terceira reunião consecutiva, em votação não unânime, sinalizando incertezas sobre os próximos passos em 2025 e os potenciais impactos de uma gestão Trump. Nos EUA, a robustez econômica impulsionou o S&P 500 (+23,31%), Nasdaq (+28,64%) e Dow Jones (+12,88%), que encerraram o ano em alta, apesar de quedas em dezembro.

Na China, os indicadores econômicos mostraram melhora em produção industrial e vendas de veículos, mas fraqueza em importações, exportações e vendas no varejo. No mercado doméstico, os índices IMA-B 5 e IMA-B fecharam em -0,28% e -2,62%, respectivamente, enquanto a curva de juros reais seguiu abrindo, refletindo a deterioração fiscal e cambial. O ambiente global permanece incerto, com destaque para o ciclo de cortes de juros nos EUA e recuperação desigual entre regiões.

No Brasil, o BC elevou a Selic para 12,25%, com projeção de mais duas altas de 100 bps até março, atingindo 14,25%, refletindo preocupações com a depreciação cambial e o cenário fiscal. A curva de juros doméstica seguiu em forte abertura, impulsionada pela deterioração fiscal e pressão cambial, com destaque para o vencimento janeiro/29 (+200 bps).

O IPCA de novembro foi de 0,39%, acumulando 4,87% em 12 meses, acima do teto da meta de 4,5%. O IPCA-15 subiu 0,34%, maior alta para o mês desde 2021. O Boletim Focus revisou projeções de inflação para 2024 (4,89%), 2025 (4,99%), 2026 (4,03%) e 2027 (3,90%), além de prever Selic terminal de 15,00% em 2025 e ajustes para 2026.

O Ibovespa caiu 4,28% em dezembro, acumulando perdas de 10,36% no ano, com desvalorização de 29,92% em dólares, a maior desde 2015. Apesar de fluxo estrangeiro positivo no mês (+R\$ 1,7 bilhão), o saldo anual foi negativo (-R\$ 32,1

bilhões). O dólar subiu 2,99%, encerrando a R\$ 6,18 (+27,35% no ano), mesmo após o BC injetar US\$ 28 bilhões para conter a alta.

Entre commodities, o Brent fechou o ano a US\$ 74,64/barril, acumulando queda de 3%, enquanto o minério de ferro caiu 15%, refletindo a fraqueza econômica da China, onde a balança comercial ficou abaixo do consenso, e houve queda nas vendas no varejo.

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

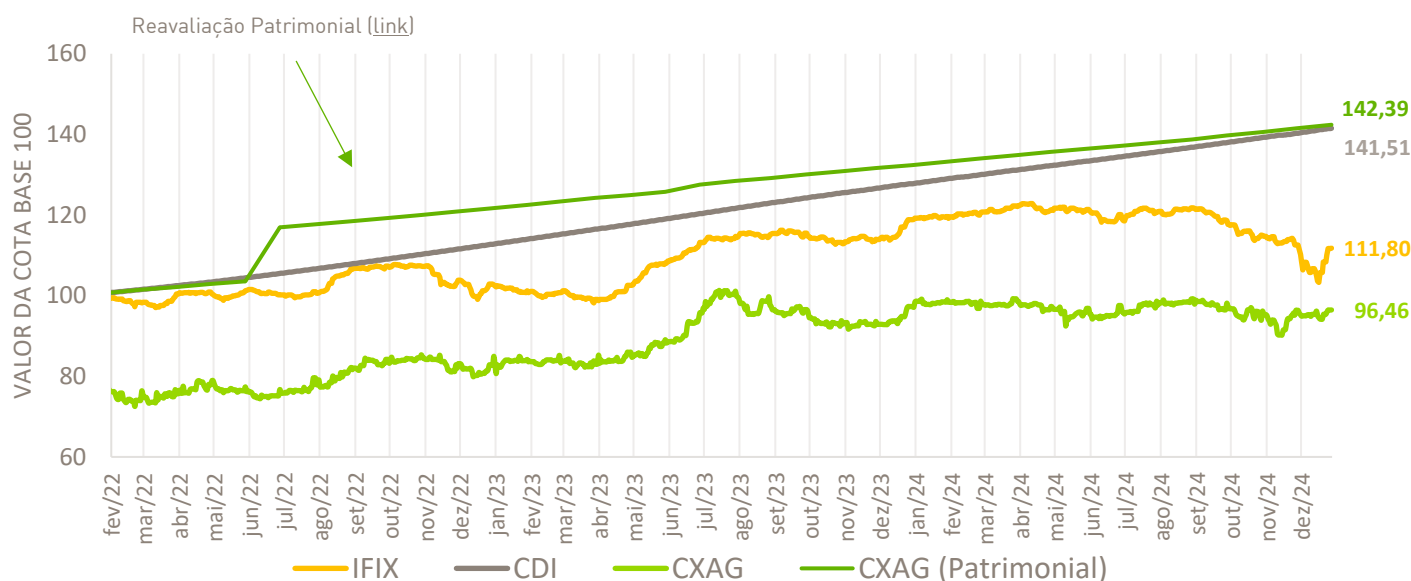
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	dez/24	nov/24	out/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual	Acumulado
ALUGUEL	1.671.446	1.644.030	1.600.622	19.321.697	9.717.965	55.196.374
DIFERIMENTO	32.119	32.119	64.239	706.627	321.194	3.533.134
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(3.259)	(618)	(2.172)	(53.824)	(38.450)	(85.266)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.700.306	1.675.532	1.662.689	19.974.499	10.000.708	58.644.242
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	47.168	27.949	54.685	463.032	244.592	3.882.202
DESPESA OPERACIONAL	(145.684)	(153.501)	(156.610)	(2.172.677)	(1.067.715)	(6.068.519)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	-	-	48.059
RESULTADO CAIXA	1.601.791	1.549.980	1.560.764	18.264.854	9.177.585	56.505.984
RESULTADO RETIDO	(75.637)	(107.451)	(118.235)	(870.887)	(438.789)	(2.651.587)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.526.153	1.442.528	1.442.528	17.393.967	8.738.796	53.854.397
RESULTADO POR COTA	0,77	0,74	0,75	8,74	4,39	27,03
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,73	0,69	0,69	8,32	4,18	25,76
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	95,3%	93,1%	92,4%	95,2%	95,2%	95,3%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	115,67	115,67	115,58	115,67	115,67	115,67
COTA MERCADO ^[2]	72,11	72,75	73,29	72,11	72,11	72,11
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]	8,45%	7,98%	7,98%	8,02%	8,06%	8,06%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	7,57%	7,16%	7,16%	7,19%	7,23%	7,22%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO	12,15%	11,38%	11,30%	11,54%	11,59%	11,59%

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	dez/24	nov/24	out/24	Acumulado
Volume negociado no mês	2.946.066	4.798.809	3.873.502	104.419.840
Média de volume negociado diariamente	155.056	252.569	168.413	139.786
Número de Cotas Negociadas	41.065	67.304	52.579	1.343.288
Giro [% do total de cotas]	2,0%	3,2%	2,5%	64,3%

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

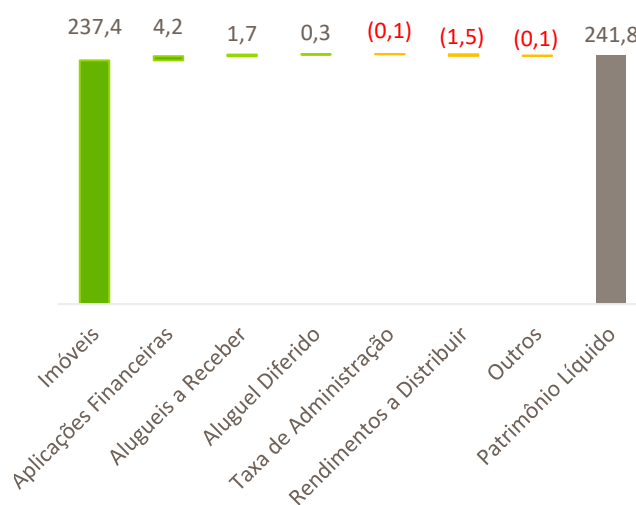


Fonte: B3

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	30/dez/24	% Ativos
Ativos	243.529.345	100,0%
Aplicações Financeiras	4.152.758	1,7%
Aluguéis a Receber	1.671.446	0,7%
Aluguel Diferido	321.516	0,1%
Imóveis	237.371.262	97,5%
Outros	12.364	0,0%
Passivos	1.716.852	0,7%
Taxa de Administração	117.218	0,0%
Rendimentos a Distribuir	1.526.299	0,6%
Outros	73.334	0,0%
Patrimônio Líquido	241.812.494	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.

