

**FEVEREIRO
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 aluguéis 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 aluguéis, 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 fevereiro, foram finalizadas mais uma obra, somando-se a um total de 25 obras finalizadas. Continuamos trabalhando em *checklist* junto à Caixa Econômica Federal e na obtenção das aprovações junto aos Corpos de Bombeiros e Prefeituras.

Durante o mês de fevereiro, ocorreu o vencimento da LCI, cujo montante refere-se aos recursos em caixa que serão desembolsados nas benfeitorias/intervenções nos imóveis e liquidez financeira.

Principais Indicadores do Mês

Em 18 de foram 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 10,26%, com base no fechamento de fev/24 (R\$ 80,74 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -1,22% ao longo do mês de fevereiro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 3,0 milhões, representando um giro de 1,75% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R\$ 168,8 milhões a mercado, que representa um deságio de 30,1% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.913/m².

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de fevereiro foi marcado por continuidade do momentum positivo para ativos de renda variável no exterior, mesmo diante de novas altas nos *treasuries yields* e dados de inflação ainda resilientes, assim como mercado de trabalho robusto, indicando adiamento do ciclo de flexibilização monetária pelo Federal Reserve. Tivemos um mês em que o destaque ficou por conta da temporada de divulgação de resultados corporativos vindo com fortes números (em especial empresas de tecnologia nos EUA), além da ata do FOMC da última decisão monetária. As principais bolsas nos EUA tiveram novo desempenho positivo, renovando recordes históricos de fechamento ao longo do mês, mesmo diante do menor ritmo de afrouxamento monetário confirmado pelo Fed em relação ao que era esperado anteriormente.

No cenário doméstico, observamos novo movimento de saída de capital, sendo que no acumulado do ano, o saldo ficou negativo em R\$ 17,4 bilhões. Outro movimento similar ao mês de janeiro foi a curva de juros doméstica, que novamente apresentou abertura nos vértices mais longos, decorrente do risco fiscal. O cenário macroeconômico, por sua vez, não tem sido promotor nem detrator de expectativas por parte dos agentes, que ficam à mercê da sinalização dos juros nos EUA, uma vez que o panorama traçado pelo Copom tem sido assertivo na comunicação e calibragem das expectativas. Por outro lado, o ambiente de incertezas em relação ao equacionamento da dívida pública ainda persiste, em especial as dúvidas para o alcançamento do déficit zero em 2024.

O IPCA de janeiro apresentou alta de 0,42% (pouco acima das estimativas) e em 12 meses ficou em 4,51%, no limite do teto das metas de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,78% em fevereiro, acumulando alta de 4,49% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central apresentou nova ligeira melhora nas expectativas de inflação curta: a mediana das projeções do IPCA foi para 3,76% (de 3,81% há 4 semanas), leve alta para 3,51% para 2025 (de 3,50% há 4 semanas) e manutenção de 3,50% para 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 alta dos *Treasuries*, diante de dados do mercado de trabalho norte-americano ainda robustos e inflação ainda resiliente, a curva de juros real registrou abertura em todos os vértices ao longo do mês de fevereiro. Os índices IMA-B 5 e IMA-B renderam, respectivamente, 0,59% e 0,55%.

No cenário internacional, o principal destaque ficou para indicadores econômicos nos EUA, como *payroll* bem acima das estimativas, reforçando mercado de trabalho robusto e apertado e reduzindo expectativas por parte de economistas de ciclo acelerado de cortes de juros. Reforçando essa leitura, tivemos dados como gastos e rendas pessoais com nova aceleração em relação à leitura anterior, mas por outro lado, produção industrial e vendas no varejo tiveram

desaceleração. O ponto importante ficou para a ata da reunião do FOMC, que definiu a manutenção da taxa de juros no atual patamar, com confirmação de que os dirigentes ainda não vem sinalizações para o início do ciclo de flexibilização monetária na próxima reunião. Na Europa, tivemos dados de inflação em linha com o esperado pelo mercado e estável em relação à leitura anterior, suscitando dúvidas em relação às expectativas de que BCE venha a promover cortes da taxa de juros ainda em 2024.

Na China, indicadores de inflação abaixo do esperado e a nova velha preocupação com o setor imobiliário foram os destaques em mês de menor indicadores em virtude do feriado de Ano-Novo. Em relação às *commodities*, o petróleo teve novo mês de alta em fevereiro, com alta de 2,04%, em virtude de rumores de continuidade dos cortes de produção pela Opep+, conflitos no Oriente Médio (ataques à embarcações no Mar Vermelho) e provável extensão de sanções ao petróleo da Rússia. Já o minério de ferro teve forte tombo de 11,2%, a US\$ 117,10/ton, decorrente de menor demanda por parte do importante setor siderúrgico chinês, que tem apresentado baixa procura pela matéria-prima, também impactado pela fraqueza no setor imobiliário.

No cenário doméstico, os ativos apresentaram um desempenho mais tímido no comparativo, não acompanhando de forma integral o otimismo observado nos mercados acionários, especialmente em NY mercado pelos recordes históricos consecutivos. O Ibovespa fechou em leve alta de 0,99% no mês, encerrando aos 129.020 pontos. Embora em menor magnitude, novamente tivemos um movimento negativo para o real, sendo que o dólar encerrou o mês com alta de 0,71%, negociado a R\$ 4,97. 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 |

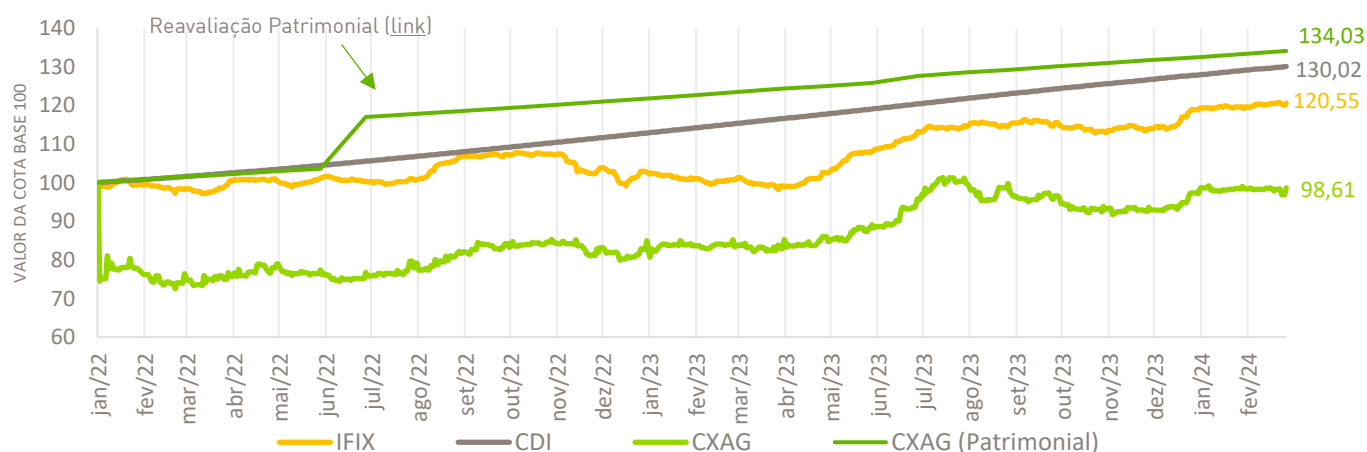
Análise Patrimonial - Demonstrativo de Resultado

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⁾ | fev/24 | jan/24 | dez/23 | Últimos 12 meses | Semestre Atual | Acumulado |
|---|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| ALUGUEL | 1.600.622 | 1.600.622 | 1.600.622 | 19.207.464 | 3.201.244 | 39.075.921 |
| DIFERIMENTO | 64.239 | 64.239 | 64.239 | 1.027.821 | 128.478 | 2.954.985 |
| DESPESAS IMOBILIÁRIAS | (8.523) | (11.529) | (17.121) | (51.493) | (20.052) | (51.493) |
| RESULTADO IMOBILIÁRIO | 1.656.337 | 1.653.332 | 1.647.739 | 20.183.791 | 3.309.670 | 41.979.412 |
| APLICAÇÕES FINANCEIRAS | 40.105 | 47.447 | 45.005 | 978.535 | 87.552 | 3.506.723 |
| DESPESA OPERACIONAL | (186.966) | (130.172) | (170.398) | (2.008.059) | (317.138) | (4.212.980) |
| OUTRAS RECEITAS / DESPESAS | - | - | - | - | - | 48.059 |
| RESULTADO CAIXA | 1.509.476 | 1.570.607 | 1.522.347 | 19.154.268 | 3.080.084 | 41.321.214 |
| RESULTADO RETIDO | (66.948) | (128.079) | 87.431 | (819.522) | (195.027) | (1.975.727) |
| DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA | 1.442.528 | 1.442.528 | 1.609.778 | 18.334.746 | 2.885.057 | 39.345.487 |
| RESULTADO POR COTA | 0,72 | 0,75 | 0,73 | 9,16 | 1,47 | 19,77 |
| RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO | 0,69 | 0,69 | 0,77 | 8,77 | 1,38 | 18,82 |
| % RESULTADO DISTRIBUÍDO | 95,6% | 91,8% | 105,7% | 95,7% | 93,7% | 95,2% |
| COTA PATRIMONIAL ⁽²⁾ | 115,57 | 115,56 | 115,50 | 115,57 | 115,57 | 115,57 |
| COTA MERCADO ⁽²⁾ | 80,74 | 81,74 | 81,02 | 80,74 | 80,74 | 80,74 |
| <i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]</i> | 7,98% | 7,98% | 8,91% | 8,46% | 7,98% | 8,07% |
| <i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i> | 7,16% | 7,16% | 8,00% | 7,59% | 7,16% | 7,24% |
| <i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i> | 10,26% | 10,13% | 11,40% | 10,86% | 10,26% | 10,36% |

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 | fev/24 | jan/24 | dez/23 | Acumulado |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Volume negociado no mês | 2.964.555 | 3.531.632 | 2.753.436 | 73.298.918 |
| Média de volume negociado diariamente | 156.029 | 160.529 | 144.918 | 136.497 |
| Número de Cotas Negociadas | 36.614 | 43.131 | 34.905 | 929.280 |
| Giro [% do total de cotas] | 1,8% | 2,1% | 1,7% | 44,4% |

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

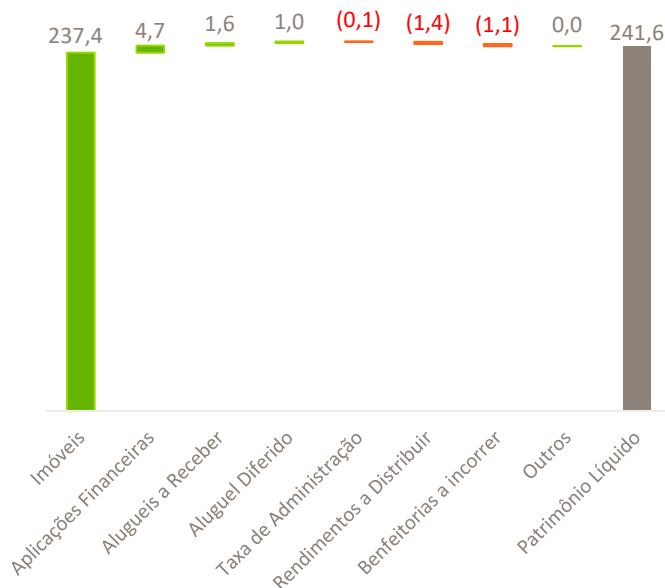


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

































| Carteira | 29/fev/24 | % Ativos |
|---------------------------------|--------------------|---------------|
| Ativos | 244.294.121 | 100,0% |
| Imóveis | 237.400.000 | 97,2% |
| Aplicações Financeiras | 4.391.189 | 1,8% |
| Aluguéis a Receber | 1.600.622 | 0,7% |
| Aluguel Diferido | 899.665 | 0,4% |
| Outros | 2.645 | 0,0% |
| Passivos | 2.679.278 | 1,1% |
| Taxa de Administração | 105.986 | 0,0% |
| Rendimentos a Distribuir | 1.442.723 | 0,6% |
| Custo de adequação das agências | 1.130.570 | 0,5% |
| Outros | - | 0,0% |
| Patrimônio Líquido | 241.614.842 | 98,9% |



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 BREDA | 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.

