



**AGOSTO
2025**

RELATÓRIO AO INVESTIDOR

**FII CAIXA AGÊNCIAS
CXAG11**



RB ASSET

Informações Gerais do Fundo

Razão Social	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS – RESPONSABILIDADE LIMITADA
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 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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, o termo de entrega da agência de Atibaia foi assinado pela Caixa, formalizando a conclusão das obras de melhoria do imóvel.

Além disso, as demais obras de melhorias previstas contratualmente nos ativos do portfólio seguiram em execução, com monitoramento técnico e acompanhamento próximo dos órgãos públicos competentes, como prefeituras e Corpos de Bombeiros, bem como da Caixa Econômica Federal, garantindo a conformidade legal das intervenções.

Principais Indicadores do Mês

Em 16 de setembro foram distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 1,46 milhão, ou R\$ 0,70 por cota. A distribuição reflete um Dividend Yield anualizado de 11,35%, com base no fechamento de ago/25 (R\$ 73,99 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -1,03% ao longo do mês de agosto. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 3,4 milhões, representando um giro de 2,24% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R\$ 154,7 milhões a mercado, que representa um deságio de 33,0% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.642/m².

Breve Panorama Macroeconômico

Em agosto, a expectativa de flexibilização monetária do Fed na próxima reunião, com probabilidade de corte acima de 75%, impulsionou o apetite ao risco e levou as bolsas dos EUA a novas máximas históricas: S&P 500 (+1,91%), Nasdaq (+1,58%) e Dow Jones (+2,44%). O PIB do 2º trimestre surpreendeu positivamente e resultados corporativos sólidos sustentaram o otimismo. Embate entre Trump e o Fed, incluindo demissão de diretora do Departamento do Trabalho, marcou a atenção do mercado.

Na Europa, PMIs e varejo superaram estimativas, mas produção industrial e confiança do consumidor ficaram abaixo. Na China, PMI positivo contrastou com produção industrial e varejo fracos; exportações e importações acima do esperado reduziram incertezas comerciais. *Commodities* tiveram movimentos opostos: petróleo caiu (-5,89%, Brent US\$ 67,48/barril) e minério de ferro subiu (+4%, US\$ 103,85/ton).

No Brasil, agosto registrou forte entrada de capital estrangeiro (+R\$ 1,2 bi no mês; R\$ 21,2 bi acumulado), impulsionando Ibovespa (+6,28%, 141.422 pontos). Dólar caiu 3,19%, a R\$ 5,42. Inflação: IPCA julho 5,23% a.a.; IPCA-15 agosto 4,95% a.a., ainda acima da meta, mas com primeira deflação mensal em dois anos. Boletim Focus revisou projeções de curto prazo e manteve Selic elevada até 2026 (15% em 2025; 12,5% em 2026), com pequenas revisões para 2027-2028. Produção industrial, varejo e emprego apontam desafios; setor de serviços e confiança do consumidor seguem positivos. Dívida bruta elevada (77,6% do PIB) mantém preocupação fiscal.

Perspectiva: início do ciclo de flexibilização nos EUA, aliado à deflação no Brasil, reforça potencial redução gradual da Selic, mas riscos fiscais e institucionais permanecem relevantes.

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	Revisão 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

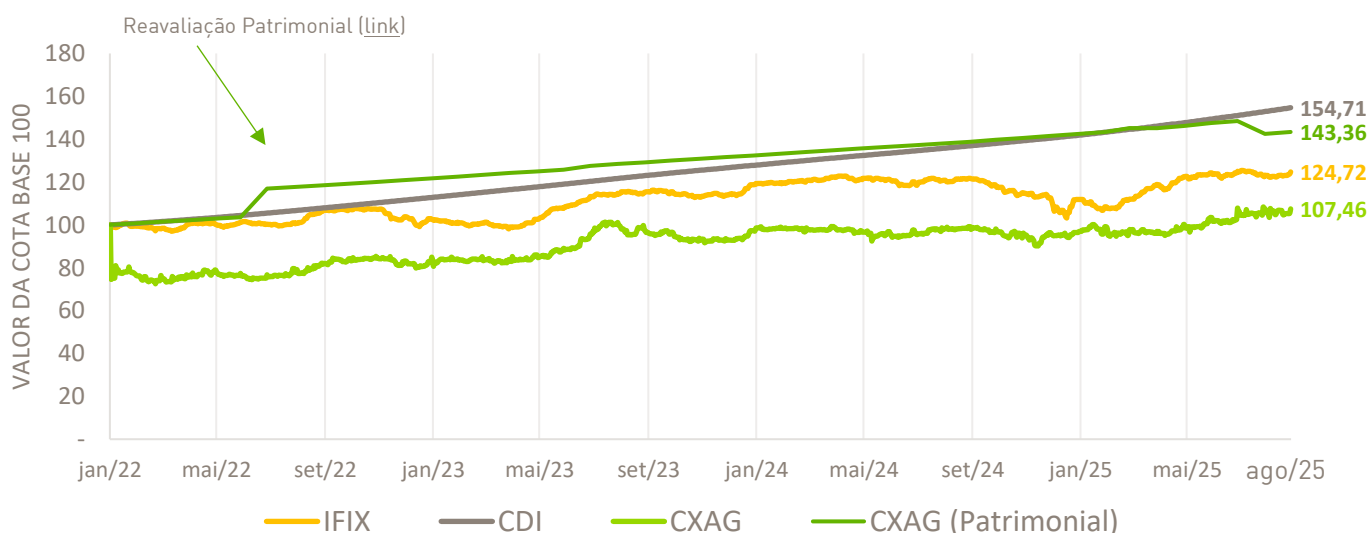
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ⁽¹⁾	ago/25	jul/25	jun/25	Últimos 12 meses	Semestre Atual	Acumulado
ALUGUEL	1.651.714	1.649.083	1.671.446	19.846.194	3.300.796	68.525.847
RESULTADO VENDAS	-	-	-	974.251	-	974.251
DIFERIMENTO	32.119	32.119	32.119	449.672	64.239	3.790.089
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(6.896)	-	-	(27.941)	(6.896)	(100.441)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.676.937	1.681.202	1.703.566	21.242.175	3.358.139	73.189.746
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	49.877	107.720	33.942	536.241	157.597	4.249.443
DESPEZA OPERACIONAL	(148.100)	(165.466)	(415.255)	(2.200.876)	(313.566)	(7.574.554)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(740)	(10.468)	7.126	(4.211)	(11.208)	43.848
RESULTADO CAIXA	1.577.974	1.612.989	1.329.378	19.573.329	3.190.963	69.908.484
RESULTADO RETIDO	(114.540)	(149.554)	1.116.649	(1.029.521)	(264.093)	(3.364.017)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.463.435	1.463.435	2.446.027	18.543.808	2.926.869	66.544.466
RESULTADO POR COTA	0,75	0,77	0,64	9,36	1,53	33,44
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,70	0,70	1,17	8,87	1,40	31,83
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	92,7%	90,7%	184,0%	94,7%	91,7%	95,2%
COTA PATRIMONIAL ⁽²⁾	110,50	110,46	115,83	110,50	110,50	110,50
COTA MERCADO ⁽²⁾	73,99	74,76	75,60	73,99	73,99	73,99
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]</i>	8,10%	8,10%	13,54%	8,55%	8,10%	8,19%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	7,60%	7,60%	12,12%	8,03%	7,60%	7,68%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i>	11,35%	11,24%	18,57%	11,99%	11,35%	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	ago/25	ju/25	jun/25	Acumulado
Volume negociado no mês	3.434.386	3.740.049	2.157.075	127.983.191
Média de volume negociado diariamente	163.542	162.611	107.854	140.179
Número de Cotas Negociadas	46.863	50.577	29.641	1.669.833
Giro (% do total de cotas)	2,2%	2,4%	1,4%	79,9%

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

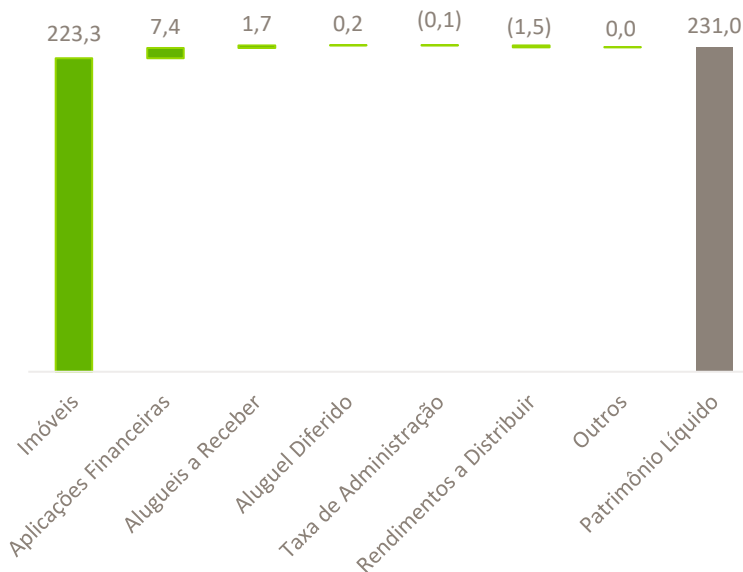


Fonte: B3

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:
































Carteira	29/ago/25	% Ativos
Ativos	232.596.261	100,0%
Aplicações Financeiras	7.396.482	3,2%
Aluguéis a Receber	1.651.714	0,7%
Aluguel Diferido	224.836	0,1%
Imóveis	223.300.555	96,0%
Outros	22.675	0,0%
Passivos	1.584.528	0,7%
Taxa de Administração	112.018	0,0%
Rendimentos a Distribuir	1.463.580	0,6%
Outros	8.930	0,0%
Patrimônio Líquido	231.011.733	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 [m ²]	VALOR DE MERCADO [1]	VALOR DE ALUGUEL	CAP RATE (a.a.)
RIO GRANDE DO SUL	10	16.463	R\$ 57,1 mi. (3,5 mil/m²)	R\$ 448,0 mil (27,2 /m²)	9,4% a.a.
AG SANTA CRUZ DO SUL	SANTA CRUZ DO SUL	 3.004	R\$ 9,6 mi. (3,2 mil/m ²)	R\$ 61,6 mil (20,5 /m ²)	7,7% a.a.
AG LAJEADO	LAJEADO	 2.749	R\$ 8,0 mi. (2,9 mil/m ²)	R\$ 70,5 mil (25,6 /m ²)	10,6% a.a.
AG PELOTAS	PELOTAS	 2.701	R\$ 7,8 mi. (2,9 mil/m ²)	R\$ 64,9 mil (24,0 /m ²)	10,0% a.a.
AG URUGUAIANA	URUGUAIANA	 2.349	R\$ 7,5 mi. (3,2 mil/m ²)	R\$ 50,3 mil (21,4 /m ²)	8,1% a.a.
AG BOM FIM	PORTO ALEGRE	 1.356	R\$ 7,4 mi. (5,4 mil/m ²)	R\$ 52,0 mil (38,4 /m ²)	8,5% a.a.
AG GUIA LOPES	PORTO ALEGRE	 1.384	R\$ 5,5 mi. (3,9 mil/m ²)	R\$ 46,4 mil (33,5 /m ²)	10,2% a.a.
AG CACHOEIRA DO SUL	CACHOEIRA DO SUL	 901	R\$ 3,3 mi. (3,6 mil/m ²)	R\$ 22,5 mil (25,0 /m ²)	8,3% a.a.
AG CAPAO DA CANOA	CAPÃO DA CANOA	 698	R\$ 3,2 mi. (4,5 mil/m ²)	R\$ 34,0 mil (48,7 /m ²)	13,0% a.a.
AG OSORIO	OSÓRIO	 671	R\$ 2,9 mi. (4,2 mil/m ²)	R\$ 30,1 mil (44,8 /m ²)	12,7% a.a.
AG SOLEDADE	SOLEDADE	 650	R\$ 2,2 mi. (3,3 mil/m ²)	R\$ 15,8 mil (24,2 /m ²)	8,8% a.a.
MINAS GERAIS	8	14.187	R\$ 57,6 mi. (4,1 mil/m²)	R\$ 412,0 mil (29,0 /m²)	8,6% a.a.
AG MANCHESTER	JUIZ DE FORA	 5.958	R\$ 24,5 mi. (4,1 mil/m ²)	R\$ 156,7 mil (26,3 /m ²)	7,7% a.a.
AG MONTES CLAROS	MONTES CLAROS	 2.844	R\$ 10,6 mi. (3,7 mil/m ²)	R\$ 80,3 mil (28,2 /m ²)	9,1% a.a.
AG ITABIRA	ITABIRA	 1.140	R\$ 5,2 mi. (4,6 mil/m ²)	R\$ 47,9 mil (42,0 /m ²)	11,1% a.a.
AG ARAGUARI	ARAGUARI	 1.047	R\$ 5,1 mi. (4,9 mil/m ²)	R\$ 31,6 mil (30,2 /m ²)	7,4% a.a.
AG HORTO DE IPATINGA	IPATINGA	 1.063	R\$ 4,3 mi. (4,0 mil/m ²)	R\$ 37,6 mil (35,4 /m ²)	10,5% a.a.
AG SAO LOURENCO	SÃO LOURENÇO	 1.046	R\$ 4,1 mi. (3,9 mil/m ²)	R\$ 28,9 mil (27,6 /m ²)	8,5% a.a.
AG BAEPENDI	BAEPENDI	 664	R\$ 2,4 mi. (3,5 mil/m ²)	R\$ 17,5 mil (26,4 /m ²)	9,0% a.a.
AG ELOI MENDES	ELÓI MENDES	 425	R\$ 1,5 mi. (3,4 mil/m ²)	R\$ 11,5 mil (27,1 /m ²)	9,5% a.a.
SÃO PAULO	6	14.619	R\$ 54,3 mi. (3,7 mil/m²)	R\$ 395,5 mil (27,1 /m²)	8,8% a.a.
AG BELA VISTA	SÃO PAULO	 2.347	R\$ 18,0 mi. (7,6 mil/m ²)	R\$ 124,6 mil (53,1 /m ²)	8,3% a.a.
AG PIRACICABA	PIRACICABA	 3.972	R\$ 11,4 mi. (2,9 mil/m ²)	R\$ 96,6 mil (24,3 /m ²)	10,2% a.a.
AG JACAREI	JACAREÍ	 4.186	R\$ 9,2 mi. (2,2 mil/m ²)	R\$ 63,8 mil (15,2 /m ²)	8,3% a.a.
AG ATIBAIA	ATIBAIA	 2.334	R\$ 7,0 mi. (3,0 mil/m ²)	R\$ 51,6 mil (22,1 /m ²)	8,8% a.a.
AG GIOVANNI BREDA	SÃO BERNARDO DO CAMPO	 1.038	R\$ 5,0 mi. (4,8 mil/m ²)	R\$ 33,1 mil (31,9 /m ²)	8,0% a.a.
AG RIBEIRAO PIRES	RIBEIRÃO PIRES	 742	R\$ 3,8 mi. (5,1 mil/m ²)	R\$ 26,9 mil (36,2 /m ²)	8,5% a.a.
RIO DE JANEIRO	7	10.366	R\$ 54,4 mi. (5,2 mil/m²)	R\$ 395,6 mil (38,2 /m²)	8,7% a.a.
AG MACAE	MACAÉ	 2.234	R\$ 12,4 mi. (5,6 mil/m ²)	R\$ 119,1 mil (53,3 /m ²)	11,5% a.a.
AG INHANGA	RIO DE JANEIRO	 920	R\$ 12,3 mi. (11,3 mil/m ²)	R\$ 92,9 mil (101,0 /m ²)	9,1% a.a.
AG MADUREIRA	RIO DE JANEIRO	 2.427	R\$ 9,4 mi. (3,9 mil/m ²)	R\$ 54,8 mil (22,6 /m ²)	7,0% a.a.
AG PILARES	RIO DE JANEIRO	 1.896	R\$ 6,1 mi. (3,2 mil/m ²)	R\$ 38,2 mil (20,1 /m ²)	7,5% a.a.
AG FREIRE ALEMÃO	RIO DE JANEIRO	 1.225	R\$ 6,1 mi. (5,0 mil/m ²)	R\$ 28,6 mil (23,4 /m ²)	5,6% a.a.
AG MAGE	MAGÉ	 741	R\$ 4,1 mi. (5,5 mil/m ²)	R\$ 33,6 mil (45,3 /m ²)	9,9% a.a.
AG QUEIMADOS	QUEIMADOS	 924	R\$ 4,2 mi. (4,5 mil/m ²)	R\$ 28,3 mil (30,6 /m ²)	8,2% a.a.
TOTAL	31	55.635	R\$ 223,3 mi. (4,0 mil/m²)	R\$ 1.652,1 mil (29,7 /m²)	8,9% a.a.

Nota: [1] Conforme Laudo de Avaliação elaborado pela Colliers.

Nota Importante

Os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no 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.

