



**NOVEMBRO
2025**

RELATÓRIO AO INVESTIDOR

**FII CAIXA AGÊNCIAS
CXAG11**



RB ASSET

Informações Gerais do Fundo

Razão Social	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS
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 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 novembro, a receita com aluguéis foi superior à recorrente em função do recebimento dos valores em atraso referentes à competência de setembro/25 das agências Queimados e Freire Alemão, já acrescidos das respectivas multas contratuais.

Adicionalmente, as obras de melhorias previstas contratualmente nos ativos do portfólio mantiveram seu curso normal, com acompanhamento técnico contínuo e supervisão dos órgãos públicos competentes, como prefeituras e Corpos de Bombeiros, além da Caixa Econômica Federal, garantindo a conformidade legal das intervenções.

Principais Indicadores do Mês

Em 16 de dezembro foram distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 1,51 milhão, ou R\$ 0,72 por cota. A distribuição reflete um Dividend Yield anualizado de 11,73%, com base no fechamento de nov/25 (R\$ 73,64 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +0,19% ao longo do mês de novembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,4 milhão, representando um giro de 0,90% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R\$ 154,0 milhões a mercado, que representa um deságio de 33,4% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.627/m².

Breve Panorama Macroeconômico

Em novembro, o fim do shutdown nos EUA manteve o mercado mais volátil e dependente de dados. As bolsas americanas tiveram desempenho moderado: S&P 500 (+0,13%), Nasdaq (-1,51%) e Dow Jones (+0,32%). Powell reforçou tom cauteloso, apesar das altas probabilidades de corte precificadas pelo mercado.

No Brasil, houve entrada líquida de R\$ 2,06 bi na B3, acumulando R\$ 27,3 bi no ano. A expectativa de início dos cortes de juros no 1º tri de 2025, junto à desaceleração da economia, apoiou o humor. Indicadores de indústria, mercado de trabalho e serviços vieram positivos, enquanto varejo, CAGED, IBC-Br e o déficit primário (78,6% do PIB) decepcionaram.

A inflação segue arrefecendo: IPCA (+0,09% em outubro; 4,68% em 12 meses) e IPCA-15 (+0,20% em novembro; 4,50% em 12 meses). O Focus reduziu projeções para 2025 (IPCA 4,43%). A curva real fechou forte, com IMA-B 5 (+1,08%) e IMA-B (+2,04%).

Nas commodities, o petróleo caiu 3,83% e o minério permaneceu acima de US\$ 105/ton. O Ibovespa subiu 6,37% e renovou máxima histórica, acumulando 32,25% no ano; em dólar, o índice sobe 53%. O dólar encerrou a R\$ 5,33 (-0,83%).

Em dezembro, a Super Quarta deve trazer manutenção da Selic em 15% e corte de 25 bps pelo Fed. No Brasil, apesar do tom conservador do BC, o ambiente de inflação melhor e a desaceleração econômica ampliam espaço para flexibilização ao longo de 2025.

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

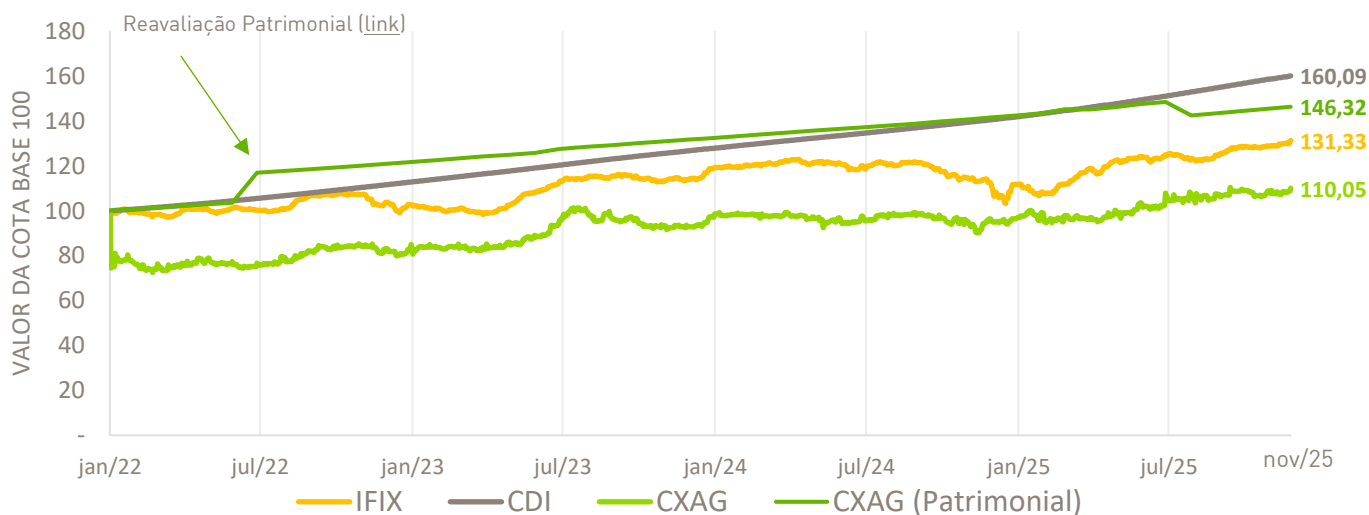
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	nov/25	out/25	set/25	Últimos 12 meses	Semestre Atual	Acumulado
ALUGUEL	1.708.772	1.594.751	1.651.714	19.956.155	8.256.032	73.481.083
RESULTADO VENDAS	-	-	-	974.251	-	974.251
DIFERIMENTO	1.095	31.025	32.119	353.314	128.478	3.854.328
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(3.000)	-	-	(21.435)	(9.896)	(103.441)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.706.866	1.625.776	1.683.833	21.262.286	8.374.614	78.206.221
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	67.296	84.567	72.986	639.258	382.446	4.474.292
DESPESA OPERACIONAL	(175.300)	(152.745)	(143.808)	(2.134.660)	(785.419)	(8.046.407)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	972	(400)	(291)	(3.930)	(10.926)	44.130
RESULTADO CAIXA	1.599.834	1.557.197	1.612.721	19.762.955	7.960.715	74.678.236
RESULTADO RETIDO	(94.587)	(93.762)	(149.286)	(1.114.615)	(601.729)	(3.701.653)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.505.247	1.463.435	1.463.435	18.648.339	7.358.986	70.976.583
RESULTADO POR COTA	0,77	0,74	0,77	9,45	3,81	35,72
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,72	0,70	0,70	8,92	3,52	33,95
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	94,1%	94,0%	90,7%	94,4%	92,4%	95,0%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	110,60	110,64	110,57	110,60	110,60	110,60
COTA MERCADO ^[2]	73,64	73,50	74,80	73,64	73,64	73,64
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]	8,33%	8,10%	8,10%	8,60%	8,15%	8,18%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	7,81%	7,59%	7,60%	8,07%	7,64%	7,67%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO	11,73%	11,43%	11,23%	12,11%	11,47%	11,53%

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 a o início das negociações do fundo.

Liquidez

Histórico de negociações das cotas do FII CXAG11 e do volume negociado.

NEGOCIAÇÕES	nov/25	out/25	set/25	Acumulado
Volume negociado no mês	1.372.896	3.027.056	2.755.910	135.139.054
Média de volume negociado diariamente	72.258	131.611	125.269	138.320
Número de Cotas Negociadas	18.779	41.305	37.119	1.767.036
Giro [% do total de cotas]	0,9%	2,0%	1,8%	84,5%

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



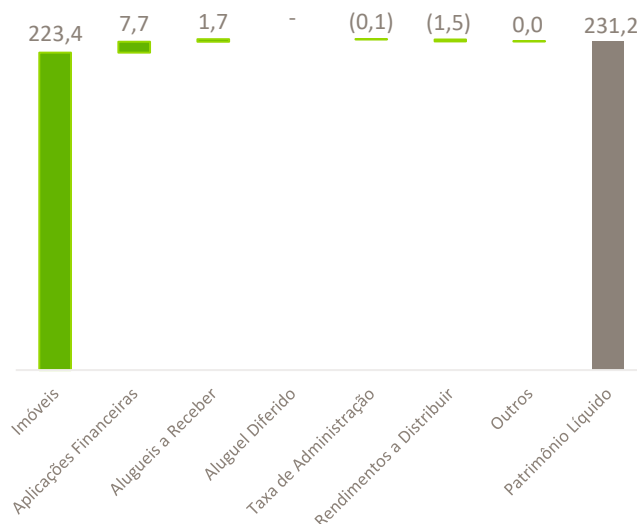
Fonte: B3

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	28/nov/25	% Ativos
Ativos	232.824.980	100,0%
Aplicações Financeiras	7.672.482	3,3%
Aluguéis a Receber	1.727.575	0,7%
Aluguel Diferido	-	0,0%
Imóveis	223.419.240	96,0%
Outros	5.682	0,0%
Passivos	1.606.892	0,7%
Taxa de Administração	101.390	0,0%
Rendimentos a Distribuir	1.505.502	0,6%
Outros	-	0,0%
Patrimônio Líquido	231.218.088	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		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/m²)	R\$ 61,6 mil (20,5 /m²)	7,7% a.a.
AG LAJEADO	LAJEADO		2.749	R\$ 8,0 mi. (2,9 mil/m²)	R\$ 70,5 mil (25,6 /m²)	10,6% a.a.
AG PELOTAS	PELOTAS		2.701	R\$ 7,8 mi. (2,9 mil/m²)	R\$ 64,9 mil (24,0 /m²)	10,0% a.a.
AG URUGUAIANA	URUGUAIANA		2.349	R\$ 7,5 mi. (3,2 mil/m²)	R\$ 50,3 mil (21,4 /m²)	8,1% a.a.
AG BOM FIM	PORTO ALEGRE		1.356	R\$ 7,4 mi. (5,4 mil/m²)	R\$ 52,0 mil (38,4 /m²)	8,5% a.a.
AG GUIA LOPES	PORTO ALEGRE		1.384	R\$ 5,5 mi. (3,9 mil/m²)	R\$ 46,4 mil (33,5 /m²)	10,2% a.a.
AG CACHOEIRA DO SUL	CACHOEIRA DO SUL		901	R\$ 3,3 mi. (3,6 mil/m²)	R\$ 22,5 mil (25,0 /m²)	8,3% a.a.
AG CAPAO DA CANOA	CAPÃO DA CANOA		698	R\$ 3,2 mi. (4,5 mil/m²)	R\$ 34,0 mil (48,7 /m²)	13,0% a.a.
AG OSORIO	OSÓRIO		671	R\$ 2,9 mi. (4,2 mil/m²)	R\$ 30,1 mil (44,8 /m²)	12,7% a.a.
AG SOLEDADE	SOLEDADE		650	R\$ 2,2 mi. (3,3 mil/m²)	R\$ 15,8 mil (24,2 /m²)	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/m²)	R\$ 156,7 mil (26,3 /m²)	7,7% a.a.
AG MONTES CLAROS	MONTES CLAROS		2.844	R\$ 10,6 mi. (3,7 mil/m²)	R\$ 80,3 mil (28,2 /m²)	9,1% a.a.
AG ITABIRA	ITABIRA		1.140	R\$ 5,2 mi. (4,6 mil/m²)	R\$ 47,9 mil (42,0 /m²)	11,1% a.a.
AG ARAGUARI	ARAGUARI		1.047	R\$ 5,1 mi. (4,9 mil/m²)	R\$ 31,6 mil (30,2 /m²)	7,4% a.a.
AG HORTO DE IPATINGA	IPATINGA		1.063	R\$ 4,3 mi. (4,0 mil/m²)	R\$ 37,6 mil (35,4 /m²)	10,5% a.a.
AG SAO LOURENCO	SÃO LOURENÇO		1.046	R\$ 4,1 mi. (3,9 mil/m²)	R\$ 28,9 mil (27,6 /m²)	8,5% a.a.
AG BAEPENDI	BAEPENDI		664	R\$ 2,4 mi. (3,5 mil/m²)	R\$ 17,5 mil (26,4 /m²)	9,0% a.a.
AG ELOI MENDES	ELÓI MENDES		425	R\$ 1,5 mi. (3,4 mil/m²)	R\$ 11,5 mil (27,1 /m²)	9,5% a.a.
SÃO PAULO		6	14.619	R\$ 54,3 mi. (3,7 mil/m²)	R\$ 396,5 mil (27,1 /m²)	8,8% a.a.
AG BELA VISTA	SÃO PAULO		2.347	R\$ 18,0 mi. (7,6 mil/m²)	R\$ 124,6 mil (53,1 /m²)	8,3% a.a.
AG PIRACICABA	PIRACICABA		3.972	R\$ 11,4 mi. (2,9 mil/m²)	R\$ 96,6 mil (24,3 /m²)	10,2% a.a.
AG JACAREI	JACAREÍ		4.186	R\$ 9,2 mi. (2,2 mil/m²)	R\$ 63,8 mil (15,2 /m²)	8,3% a.a.
AG ATIBAIA	ATIBAIA		2.334	R\$ 7,0 mi. (3,0 mil/m²)	R\$ 51,6 mil (22,1 /m²)	8,8% a.a.
AG GIOVANNI BREDÁ	SÃO BERNARDO DO CAMPO		1.038	R\$ 5,0 mi. (4,8 mil/m²)	R\$ 33,1 mil (31,9 /m²)	8,0% a.a.
AG RIBEIRAO PIRES	RIBEIRÃO PIRES		742	R\$ 3,8 mi. (5,1 mil/m²)	R\$ 26,9 mil (36,2 /m²)	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/m²)	R\$ 119,1 mil (53,3 /m²)	11,5% a.a.
AG INHANGA	RIO DE JANEIRO		920	R\$ 12,3 mi. (13,3 mil/m²)	R\$ 92,9 mil (101,0 /m²)	9,1% a.a.
AG MADUREIRA	RIO DE JANEIRO		2.427	R\$ 9,4 mi. (3,9 mil/m²)	R\$ 54,8 mil (22,6 /m²)	7,0% a.a.
AG PILARES	RIO DE JANEIRO		1.896	R\$ 6,1 mi. (3,2 mil/m²)	R\$ 38,2 mil (20,1 /m²)	7,5% a.a.
AG FREIRE ALEMÃO	RIO DE JANEIRO		1.225	R\$ 6,1 mi. (5,0 mil/m²)	R\$ 28,6 mil (23,4 /m²)	5,6% a.a.
AG MAGE	MAGÉ		741	R\$ 4,1 mi. (5,5 mil/m²)	R\$ 33,6 mil (45,3 /m²)	9,9% a.a.
AG QUEIMADOS	QUEIMADOS		924	R\$ 4,2 mi. (4,5 mil/m²)	R\$ 28,3 mil (30,6 /m²)	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.

