



**JULHO
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

Ao longo do mês de julho, seguiu-se com o monitoramento das obras de melhorias previstas contratualmente, as quais permanecem em andamento. As intervenções vêm sendo conduzidas com o acompanhamento técnico da Caixa Econômica Federal e em alinhamento com as exigências dos órgãos públicos competentes, como prefeituras e Corpos de Bombeiros. Tal condução visa assegurar a conformidade legal das intervenções e viabilizar a conclusão das adequações necessárias nos ativos do portfólio.

Principais Indicadores do Mês

Em 18 de agosto 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 11,24%, com base no fechamento de jul/25 (R\$ 74,76 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -1,11% ao longo do mês de julho. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 3,7 milhões, representando um giro de 2,42% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R\$ 156,3 milhões a mercado, que representa um deságio de 32,3% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.672/m².

Breve Panorama Macroeconômico

Julho foi marcado pela manutenção das taxas de juros pelo Fed e pelo Copom, conforme esperado. Nos EUA, o PIB do 2º trimestre surpreendeu positivamente e, junto aos bons resultados corporativos, sustentou novos recordes em Wall Street, com ganhos de 2,17% no S&P 500, 3,70% no Nasdaq e 0,83% no Dow Jones.

No Brasil, a bolsa registrou saída líquida de R\$ 6,3 bilhões, maior desde abril de 2024, embora o saldo do ano siga positivo em R\$ 20 bilhões. O movimento refletiu tensões político-institucionais, novas tarifas dos EUA e maior percepção de risco fiscal. Dados de indústria, varejo e contas públicas vieram fracos, enquanto serviços, confiança do consumidor e desemprego mostraram resiliência. A inflação permanece acima da meta, com IPCA em 5,35% e IPCA-15 em 5,30% em 12 meses, exigindo carta pública do BC e adiando expectativas de corte de juros para 2026.

O Ibovespa caiu 4,17%, aos 133.071 pontos, e o dólar subiu 3,08%, a R\$ 5,60. No exterior, *payroll* fraco nos EUA reforçou apostas em cortes de juros ainda este ano, enquanto Europa mostrou dados melhores que o esperado, a China seguiu fraca, apesar de PIB acima de 5%. Entre *commodities*, o petróleo avançou 6,8% e o minério de ferro 5,8%.

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

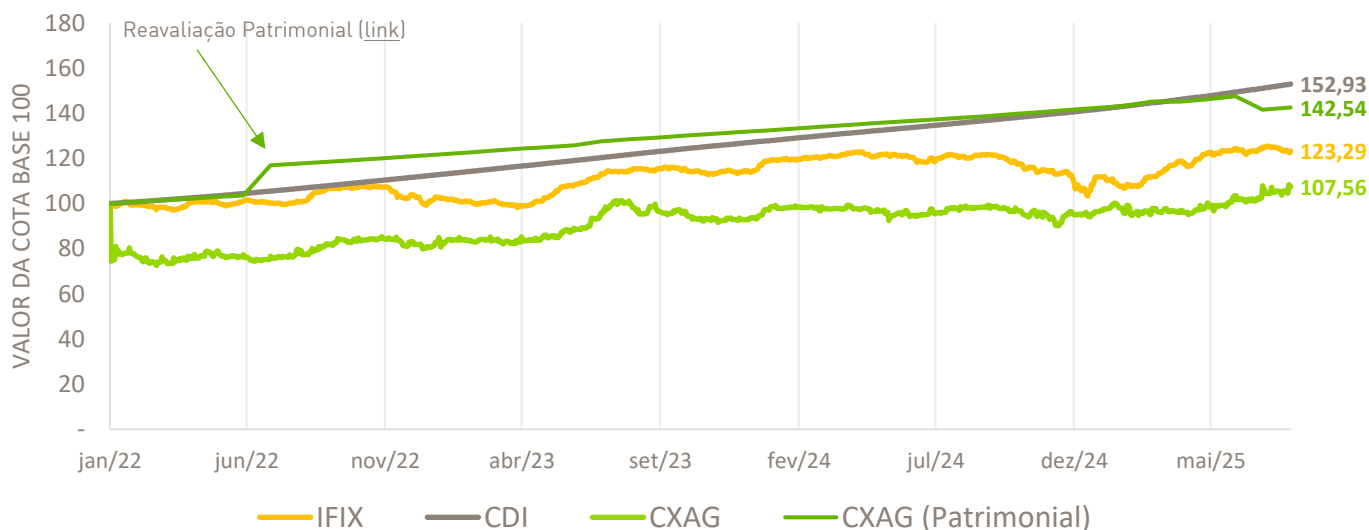
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ⁽¹⁾	jul/25	jun/25	mai/25	Últimos 12 meses	Semestre Atual	Acumulado
ALUGUEL	1.649.083	1.671.446	1.671.446	18.194.480	1.649.083	66.874.133
RESULTADO VENDAS	-	-	974.251	974.251	-	974.251
DIFERIMENTO	32.119	32.119	32.119	417.552	32.119	3.757.970
DESPEAS IMOBILIÁRIAS	-	-	-	(21.045)	-	(93.545)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.681.202	1.703.566	2.677.817	19.565.238	1.681.202	71.512.809
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	107.720	33.942	33.440	486.363	107.720	4.199.566
DESPESA OPERACIONAL	(165.466)	(415.255)	(180.734)	(2.052.776)	(165.466)	(7.426.454)
OUTRAS RECEITAS / DESPEAS	(10.468)	7.126	-	(3.471)	(10.468)	44.588
RESULTADO CAIXA	1.612.989	1.329.378	2.530.523	17.995.355	1.612.989	68.330.510
RESULTADO RETIDO	(149.554)	1.116.649	(1.067.089)	(914.981)	(149.554)	(3.249.478)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.463.435	2.446.027	1.463.435	17.080.374	1.463.435	65.081.032
RESULTADO POR COTA	0,77	0,64	1,21	8,61	0,77	32,68
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,70	1,17	0,70	8,17	0,70	31,13
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	90,7%	184,0%	57,8%	94,9%	90,7%	95,2%
COTA PATRIMONIAL ⁽²⁾	110,46	115,83	116,27	110,46	110,46	110,46
COTA MERCADO ⁽²⁾	74,76	75,60	73,66	74,76	74,76	74,76
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]</i>	8,10%	13,54%	8,10%	7,88%	8,10%	8,19%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	7,60%	12,12%	7,22%	7,40%	7,60%	7,69%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i>	11,24%	18,57%	11,40%	10,93%	11,24%	11,36%

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	jul/25	jun/25	mai/25	Acumulado
Volume negociado no mês	3.740.049	2.157.075	2.963.616	124.548.805
Média de volume negociado diariamente	162.611	107.854	141.125	139.629
Número de Cotas Negociadas	50.577	29.641	41.698	1.622.970
Giro [% do total de cotas]	2,4%	1,4%	2,0%	77,6%

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

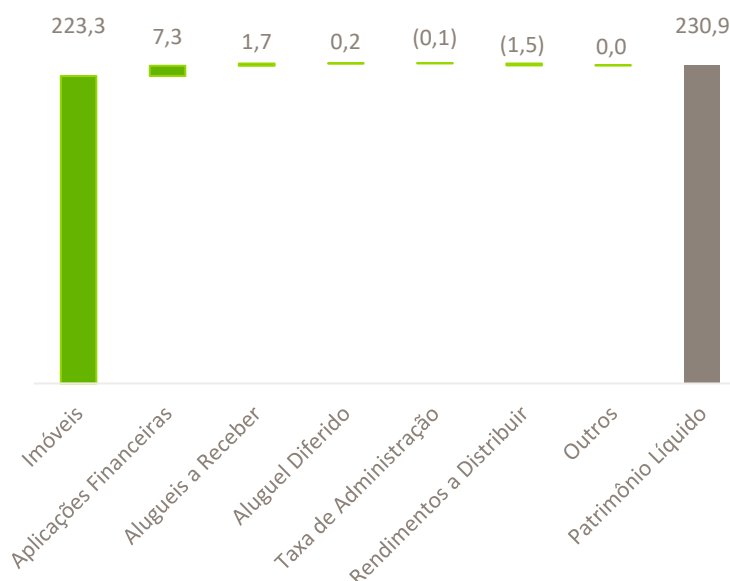


Fonte: B3

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:
































Carteira	31/jul/25	% Ativos
Ativos	232.517.441	100,0%
Aplicações Financeiras	7.313.256	3,1%
Aluguéis a Receber	1.651.714	0,7%
Aluguel Diferido	224.836	0,1%
Imóveis	223.300.000	96,0%
Outros	27.636	0,0%
Passivos	1.595.114	0,7%
Taxa de Administração	122.604	0,1%
Rendimentos a Distribuir	1.463.580	0,6%
Outros	8.930	0,0%
Patrimônio Líquido	230.922.328	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. (13,3 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

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.

