

OUTUBRO
2026

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
Número de Investidores (out/26)	11.075
Início do Fundo	30/12/2021
Gestor	RB ASSET MANAGEMENT LTDA.
Consultor	RB ASSET 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 5° 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 outubro, seguiram em andamento as obras de melhoria previstas contratualmente nos imóveis do portfólio, com acompanhamento técnico contínuo e interlocução com os órgãos públicos competentes. Destaca-se a emissão do AVCB da agência de Pelotas/RS, cujas obras já haviam sido concluídas.

Em continuidade ao Fato Relevante de 08/09/2026 (link), foram superadas as condições suspensivas previstas no Compromisso de Compra e Venda e, em 21 de outubro, o Fundo concluiu a venda da Agência São Lourenço/MG, com a lavratura da escritura e o recebimento integral do valor de R$ 4,75 milhões. A operação gerou lucro de aproximadamente R$ 1,25 milhão, equivalente a R$ 0,60 por cota, valor que compôs a base de distribuição do mês.

Por fim, conforme Fato Relevante de 30/10/2026 (link), o Fundo ajuizou ações revisionais de aluguel referentes a seis imóveis locados à Caixa Econômica Federal, buscando adequar os valores locatícios às condições atuais de mercado. Os contratos seguem vigentes, com os aluguéis sendo pagos normalmente nos valores atuais, e ainda não é possível estimar o resultado das ações. A gestão mantém aberto o diálogo com a locatária, de modo que um eventual acordo pode ser celebrado a qualquer momento ao longo dos processos.

Principais Indicadores do Mês

Em 18 de novembro foram distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R$ 2,76 milhões, ou R$ 1,32 por cota. A distribuição reflete um *Dividend Yield* anualizado de 22,18%, com base no fechamento de out/26 (R$ 71,40 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -1,41% ao longo do mês de outubro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R$ 3,0 milhões, representando um giro de 1,99% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R$ 149,3 milhões a mercado, que representa um deságio de 31,0% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R$ 2.540/m².

Breve Panorama Macroeconômico

Em outubro, o Fed manteve os juros inalterados, em decisão não unânime, e dirigentes da autoridade monetária adotaram discursos mais hawkish, defendendo novos aumentos para conter a inflação. As tensões no Oriente Médio seguiram no radar e o petróleo Brent avançou mais de 15%, a US$ 113,43/barril, no quarto mês consecutivo de alta. Segundo o FedWatch, a probabilidade majoritária é de alta de 0,25 ponto na reunião de dezembro.

No Brasil, o IPCA de setembro variou 0,82%, levando o acumulado em 12 meses a 4,58%, novamente acima do teto da meta, enquanto o IPCA-15 de outubro subiu 0,32%, abaixo das estimativas. Após o resultado eleitoral, o Focus elevou a projeção do IPCA de 2026 de 5,01% para 5,22% e a da Selic ao final de 2026 de 13,25% para 13,50%, com altas também para os anos seguintes. A dívida líquida do setor público subiu de 69,3% para 70,0% do PIB, principal preocupação dos economistas diante das medidas anunciadas antes da eleição, sem contrapartida apresentada.

O Ibovespa recuou 9,88% no mês, aos 167.922 pontos, maior queda mensal desde junho de 2022, ainda acumulando alta de 4,22% no ano, e o dólar subiu 5,22%, a R$ 5,44. Para novembro, a atenção se volta à condução da política fiscal, que influencia a política monetária, com economistas já revisando cenários, inclusive com a manutenção da Selic em 13,75% ao longo de 2027.

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

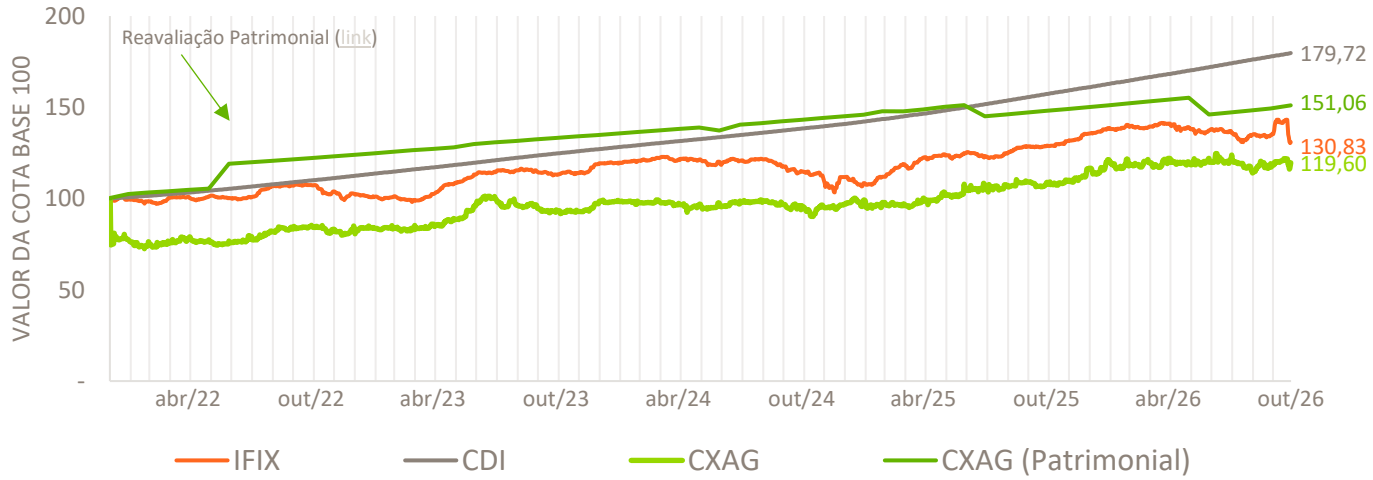
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO [1]	out/26	set/26	ago/26	Últimos 12 meses	Semestre Atual	Acumulado
ALUGUEL	1.698.718	1.698.718	1.698.718	20.423.522	6.794.870	92.197.371
RESULTADO VENDAS	1.249.204	-	-	1.249.204	1.249.204	2.223.455
DIFERIMENTO	-	-	-	1.095	-	3.852.790
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(2.331)	(15.690)	(283)	(45.376)	(25.414)	(145.818)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	**2.945.590**	**1.683.028**	**1.698.434**	**21.628.444**	**8.018.660**	**98.127.799**
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	75.984	63.896	66.591	839.395	280.150	5.214.647
DESPESA OPERACIONAL	(173.797)	(134.562)	(149.234)	(1.977.182)	(619.094)	(9.765.790)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(160)	-	-	(77.454)	(160)	(127.883)
RESULTADO CAIXA	**2.847.617**	**1.612.361**	**1.615.791**	**20.413.203**	**7.679.556**	**93.448.773**
RESULTADO RETIDO	(87.997)	(107.114)	(110.544)	(803.178)	(404.195)	(4.367.413)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	**2.759.620**	**1.505.247**	**1.505.247**	**19.610.025**	**7.275.361**	**89.081.361**
RESULTADO POR COTA	1,36	0,77	0,77	9,76	3,67	44,70
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,32	0,72	0,72	9,38	3,48	42,61
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	96,9%	93,4%	93,2%	96,1%	94,7%	95,3%
COTA PATRIMONIAL [2]	103,49	103,58	103,53	103,49	103,49	103,49
COTA MERCADO [2]	71,40	72,42	72,13	71,40	71,40	71,40
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [@103,70]	15,27%	8,33%	8,33%	9,05%	10,07%	8,36%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	15,31%	8,34%	8,35%	9,06%	10,09%	8,37%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO	22,18%	11,93%	11,98%	13,14%	14,62%	12,14%

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: B3. Rentabilidade do Fundo considera reinvestimento de rendimentos partindo da cota inicial de 103,70.

Liquidez

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

NEGOCIAÇÕES	out/26	set/26	ago/26	Acumulado
Volume negociado no mês	2.995.363	11.804.021	3.346.988	188.258.012
Média de volume negociado diariamente	142.636	562.096	159.380	156.231
Número de Cotas Negociadas	41.589	167.658	45.469	2.484.674
Giro (% do total de cotas)	2,0%	8,0%	2,2%	118,8%

Fonte: Broadcast. Nota: acumulado recalculado com a série da Broadcast (fonte anterior: B3).



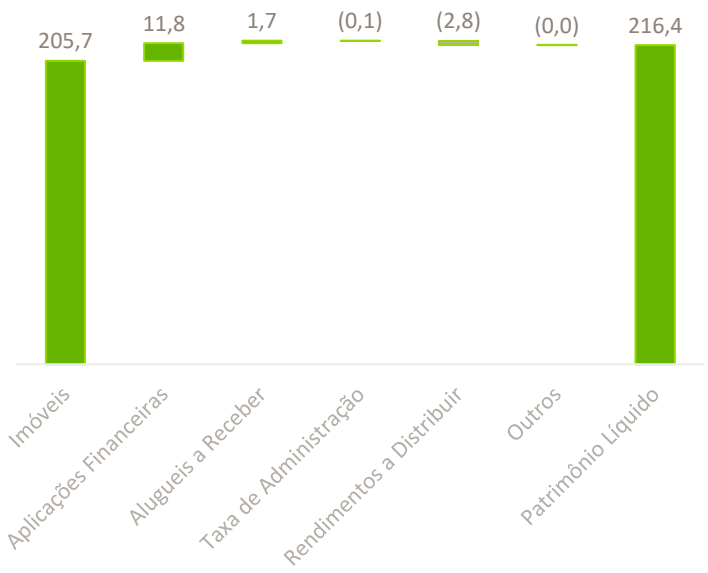
Fonte: Broadcast

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	30/out/26	% Ativos
Ativos	**219.280.261**	**100,0%**
Aplicações Financeiras	11.788.067	5,4%
Aluguéis a Receber	1.733.440	0,8%
Imóveis	205.747.482	93,8%
Outros	11.272	0,0%
Passivos	**2.919.363**	**1,3%**
Taxa de Administração	105.187	0,0%
Rendimentos a Distribuir	2.759.620	1,3%
Outros	54.556	0,0%
Patrimônio Líquido	**216.360.899**	**98,7%**

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$ 53,1 mi. (3,2 mil/m²)	R$ 476,0 mil (28,9 /m²)	10,8% a.a.
AG SANTA CRUZ DO SUL	SANTA CRUZ DO SUL		3.004	R$ 9,1 mi. (3,0 mil/m²)	R$ 65,4 mil (21,8 /m²)	8,7% a.a.
AG LAJEADO	LAJEADO		2.749	R$ 7,5 mi. (2,7 mil/m²)	R$ 74,9 mil (27,2 /m²)	12,1% a.a.
AG PELOTAS	PELOTAS		2.701	R$ 7,3 mi. (2,7 mil/m²)	R$ 69,0 mil (25,5 /m²)	11,4% a.a.
AG URUGUAIANA	URUGUAIANA		2.349	R$ 7,1 mi. (3,0 mil/m²)	R$ 53,4 mil (22,7 /m²)	9,1% a.a.
AG BOM FIM	PORTO ALEGRE		1.356	R$ 6,8 mi. (5,0 mil/m²)	R$ 55,3 mil (40,8 /m²)	9,8% a.a.
AG GUIA LOPES	PORTO ALEGRE		1.384	R$ 5,0 mi. (3,6 mil/m²)	R$ 49,3 mil (35,6 /m²)	11,8% a.a.
AG CACHOEIRA DO SUL	CACHOEIRA DO SUL		901	R$ 3,1 mi. (3,4 mil/m²)	R$ 23,9 mil (26,5 /m²)	9,4% a.a.
AG CAPAO DA CANOA	CAPÃO DA CANOA		698	R$ 2,9 mi. (4,1 mil/m²)	R$ 36,1 mil (51,8 /m²)	15,2% a.a.
AG OSORIO	OSÓRIO		671	R$ 2,6 mi. (3,8 mil/m²)	R$ 31,9 mil (47,6 /m²)	15,0% a.a.
AG SOLEDADE	SOLEDADE		650	R$ 2,1 mi. (3,2 mil/m²)	R$ 16,8 mil (25,8 /m²)	9,8% a.a.
SÃO PAULO		6	14.619	R$ 51,3 mi. (3,5 mil/m²)	R$ 421,3 mil (28,8 /m²)	9,9% a.a.
AG BELA VISTA	SÃO PAULO		2.347	R$ 16,7 mi. (7,1 mil/m²)	R$ 132,4 mil (56,4 /m²)	9,5% a.a.
AG PIRACICABA	PIRACICABA		3.972	R$ 10,7 mi. (2,7 mil/m²)	R$ 102,6 mil (25,8 /m²)	11,6% a.a.
AG JACAREI	JACAREÍ		4.186	R$ 8,8 mi. (2,1 mil/m²)	R$ 67,8 mil (16,2 /m²)	9,2% a.a.
AG ATIBAIA	ATIBAIA		2.334	R$ 6,7 mi. (2,8 mil/m²)	R$ 54,8 mil (23,5 /m²)	9,9% a.a.
AG GIOVANNI BREDA	SÃO BERNARDO DO CAMPO		1.038	R$ 4,9 mi. (4,7 mil/m²)	R$ 35,2 mil (33,9 /m²)	8,7% a.a.
AG RIBEIRAO PIRES	RIBEIRÃO PIRES		742	R$ 3,7 mi. (4,9 mil/m²)	R$ 28,5 mil (38,4 /m²)	9,4% a.a.
RIO DE JANEIRO		7	10.366	R$ 50,7 mi. (4,9 mil/m²)	R$ 420,3 mil (40,5 /m²)	10,0% a.a.
AG INHANGA	RIO DE JANEIRO		920	R$ 11,5 mi. (12,5 mil/m²)	R$ 98,7 mil (107,3 /m²)	10,3% a.a.
AG MACAE	MACAÉ		2.234	R$ 11,2 mi. (5,0 mil/m²)	R$ 126,6 mil (56,7 /m²)	13,6% a.a.
AG MADUREIRA	RIO DE JANEIRO		2.427	R$ 8,9 mi. (3,6 mil/m²)	R$ 58,3 mil (24,0 /m²)	7,9% a.a.
AG FREIRE ALEMÃO	RIO DE JANEIRO		1.225	R$ 5,9 mi. (4,8 mil/m²)	R$ 30,4 mil (24,9 /m²)	6,2% a.a.
AG PILARES	RIO DE JANEIRO		1.896	R$ 5,8 mi. (3,1 mil/m²)	R$ 40,5 mil (21,4 /m²)	8,4% a.a.
AG MAGE	MAGÉ		741	R$ 3,8 mi. (5,1 mil/m²)	R$ 35,7 mil (48,1 /m²)	11,3% a.a.
AG QUEIMADOS	QUEIMADOS		924	R$ 3,8 mi. (4,1 mil/m²)	R$ 30,1 mil (32,6 /m²)	9,6% a.a.
MINAS GERAIS		7	13.141	R$ 50,2 mi. (3,8 mil/m²)	R$ 407,1 mil (31,0 /m²)	9,7% a.a.
AG MANCHESTER	JUIZ DE FORA		5.958	R$ 22,9 mi. (3,8 mil/m²)	R$ 166,5 mil (27,9 /m²)	8,7% a.a.
AG MONTES CLAROS	MONTES CLAROS		2.844	R$ 10,0 mi. (3,5 mil/m²)	R$ 85,3 mil (30,0 /m²)	10,3% a.a.
AG ARAGUARI	ARAGUARI		1.047	R$ 4,9 mi. (4,7 mil/m²)	R$ 33,6 mil (32,1 /m²)	8,2% a.a.
AG ITABIRA	ITABIRA		1.140	R$ 4,8 mi. (4,2 mil/m²)	R$ 50,9 mil (44,6 /m²)	12,7% a.a.
AG HORTO DE IPATINGA	IPATINGA		1.063	R$ 4,1 mi. (3,8 mil/m²)	R$ 40,0 mil (37,6 /m²)	11,8% a.a.
AG BAEPENDI	BAEPENDI		664	R$ 2,2 mi. (3,3 mil/m²)	R$ 18,6 mil (28,1 /m²)	10,2% a.a.
AG ELOI MENDES	ELÓI MENDES		425	R$ 1,4 mi. (3,2 mil/m²)	R$ 12,2 mil (28,8 /m²)	10,9% a.a.
TOTAL		30	54.589	R$ 205,2 mi. (3,8 mil/m²)	R$ 1.724,7 mil (31,6 /m²)	10,1% 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 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 REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTE FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES. OS RISCOS EVENTUALMENTE MENCIONADOS NESTE RELATÓRIO NÃO REFLETEM TODOS OS RISCOS, CENÁRIOS E POSSIBILIDADES ASSOCIADOS AO FUNDO. CABE AO INVESTIDOR SE INTEIRAR DE TODOS OS RISCOS ANTES DA DECISÃO DE INVESTIMENTO. INFORMAÇÕES SOBRE OBJETIVO, PÚBLICO-ALVO, RISCOS, POLÍTICA DE INVESTIMENTOS E BENCHMARK ESTARÃO DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO DO FUNDO. CASO O ÍNDICE COMPARATIVO DE RENTABILIDADE UTILIZADO NESTE RELATÓRIO NÃO SEJA O BENCHMARK DO FUNDO, CONSIDERE TAL ÍNDICE MERAMENTE COMO REFERÊNCIA ECONÔMICA, E NÃO COMO META OU PARÂMETRO DE PERFORMANCE.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos