

**JANEIRO
2025**



RELATÓRIO AO INVESTIDOR

**FII CAIXA AGÊNCIAS
CXAG11**



RB ASSET

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 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 janeiro, seguimos acompanhando as obras de benfeitorias iniciais nos imóveis. Mantemos interação constante com os órgãos competentes, incluindo prefeituras e Corpo de Bombeiros, bem como com a Caixa Econômica Federal, para viabilizar as aprovações necessárias e garantir o progresso das intervenções.

Em relação ao imóvel localizado em Itabira, que representa aproximadamente 3,0% da receita imobiliária do fundo, o mesmo permanece desocupado devido a um sinistro ocorrido no terreno vizinho. O contrato de locação atípico garante a obrigatoriedade do pagamento do aluguel pelo locatário, independentemente da ocupação, mantendo a receita do fundo inalterada. Ademais, o imóvel está segurado contra danos patrimoniais e perda de aluguel.

A Prefeitura de Itabira desapropriou e demoliu o casarão que estava em risco de queda no terreno vizinho. Agora, aguarda-se a emissão da autorização da Defesa Civil para viabilizar o retorno do locatário ao imóvel. Paralelamente, o fundo segue com ação judicial contra o antigo proprietário do terreno vizinho, visando garantir a integridade do patrimônio do fundo e a normalização da ocupação. A gestora segue monitorando de perto os desdobramentos e manterá os cotistas informados caso haja qualquer alteração relevante no caso.

Principais Indicadores do Mês

Em 18 de fevereiro 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 11,45%, com base no fechamento de jan/25 (R\$ 73,37 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +1,75% ao longo do mês de janeiro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 2,9 milhões, representando um giro de 1,89% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R\$ 153,4 milhões a mercado, que representa um deságio de 36,6% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.636/m²

Breve Panorama Macroeconômico

Em janeiro, os mercados globais reagiram positivamente à posse de Donald Trump, aliviados pelo tom moderado de seu início de mandato, apesar das incertezas relacionadas a tarifas sobre importações, cortes de impostos e endurecimento das regras de imigração. As bolsas americanas avançaram, com o S&P 500 (+2,70%), Dow Jones (+4,70%) e Nasdaq (+1,64%), embora o Nasdaq tenha registrado uma forte perda, com quase US\$ 1 trilhão em valor de mercado devido ao impacto da inteligência artificial da Deepseek, *startup* chinesa, nos últimos pregões.

No Brasil, o Ibovespa teve uma recuperação de 4,86%, destacando-se a valorização do EWZ (ETF do Ibovespa em dólares) com 11,5%. Essa recuperação foi impulsionada pelos ingressos de capital estrangeiro, com saldo positivo de R\$ 6,8 bilhões, o maior valor desde agosto de 2024, sendo parte deste capital direcionado ao mercado secundário do Ibovespa, especialmente à compra de participação na Vale. O Copom elevou a Selic para 13,25%, com sinalização de nova alta de 1% na próxima reunião. A curva de juros curtos apresentou fechamento, enquanto dados de inflação e atividade econômica ficaram abaixo das expectativas. O IPCA de janeiro acumulou 4,50% em 12 meses, no teto da meta de inflação, e o IPCA de dezembro superou o teto da meta.

Nos EUA, os dados econômicos foram mistos: o *Payroll* superou as expectativas, mas com uma redução no ganho salarial, e o PIB do 4º trimestre cresceu 2,8%, abaixo das previsões. O PCE também superou a meta de 2%, sugerindo pressão inflacionária. O Boletim Focus do Banco Central indicou deterioração das expectativas de inflação para os próximos anos, com a mediana das projeções para 2025 subindo para 5,51%, acima da meta de 4,5%.

A China apresentou crescimento de 5% no PIB de 2024, em linha com as expectativas, e uma melhora nos dados de produção industrial e vendas no varejo. O petróleo teve leve alta, enquanto o minério de ferro registrou queda devido ao feriado de Ano Novo Lunar e tensões comerciais entre os EUA e a China, com receios sobre tarifas no México e no Canadá.

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

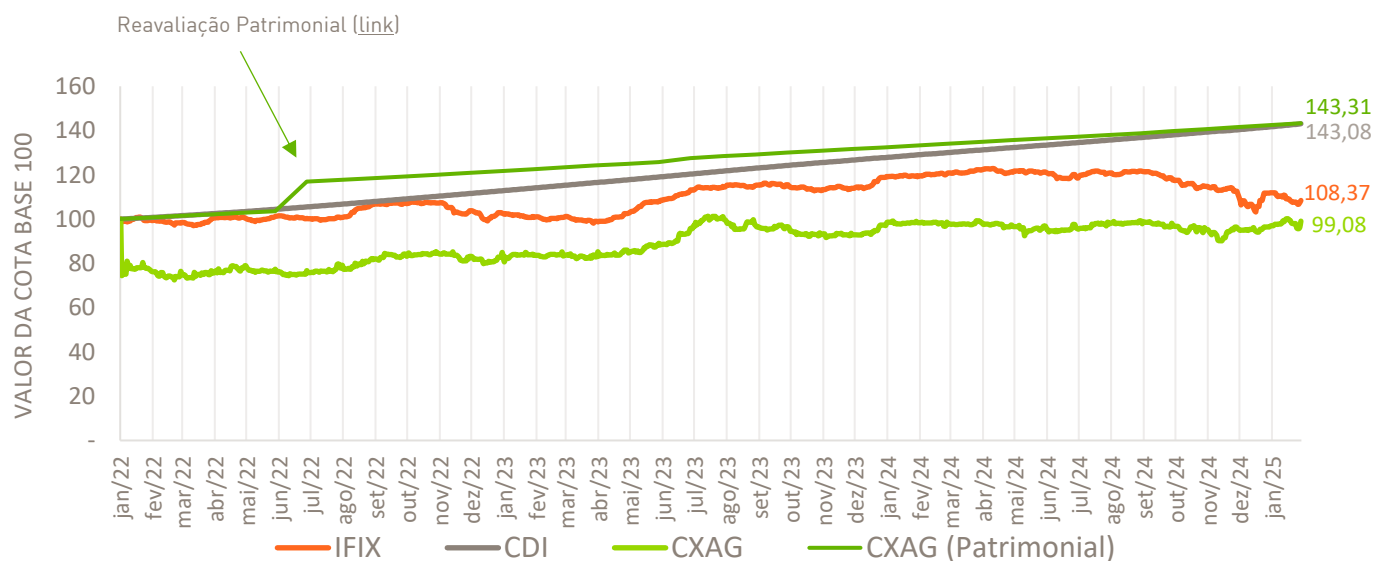
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	jan/25	dez/24	nov/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual	Acumulado
ALUGUEL	1.671.446	1.671.446	1.644.030	19.392.521	1.671.446	56.867.820
DIFERIMENTO	32.119	32.119	32.119	674.507	32.119	3.565.253
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(1.500)	(3.259)	(618)	(49.251)	(1.500)	(86.766)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.702.066	1.700.306	1.675.532	20.017.777	1.702.066	60.346.307
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	41.115	50.989	27.949	460.520	41.115	3.927.138
DESPESA OPERACIONAL	(143.674)	(140.953)	(153.501)	(2.184.947)	(143.674)	(6.207.462)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	-	-	48.059
RESULTADO CAIXA	1.599.507	1.610.343	1.549.980	18.293.350	1.599.507	58.114.043
RESULTADO RETIDO	(136.072)	(84.190)	(107.451)	(878.478)	(136.072)	(2.796.211)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.463.435	1.526.153	1.442.528	17.414.873	1.463.435	55.317.832
RESULTADO POR COTA	0,77	0,77	0,74	8,75	0,77	27,80
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,70	0,73	0,69	8,33	0,70	26,46
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	91,5%	94,8%	93,1%	95,2%	91,5%	95,2%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	115,69	115,67	115,67	115,69	115,69	115,69
COTA MERCADO ^[2]	73,37	72,11	72,75	73,37	73,37	73,37
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]</i>	8,10%	8,45%	7,98%	8,03%	8,10%	8,06%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	7,26%	7,57%	7,16%	7,20%	7,26%	7,22%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i>	11,45%	12,15%	11,38%	11,35%	11,45%	11,39%

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	jan/25	dez/24	nov/24	Acumulado
Volume negociado no mês	2.886.879	2.946.066	4.798.809	107.306.719
Média de volume negociado diariamente	131.222	155.056	252.569	139.541
Número de Cotas Negociadas	39.599	41.065	67.304	1.382.887
Giro [% do total de cotas]	1,9%	2,0%	3,2%	66,1%

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

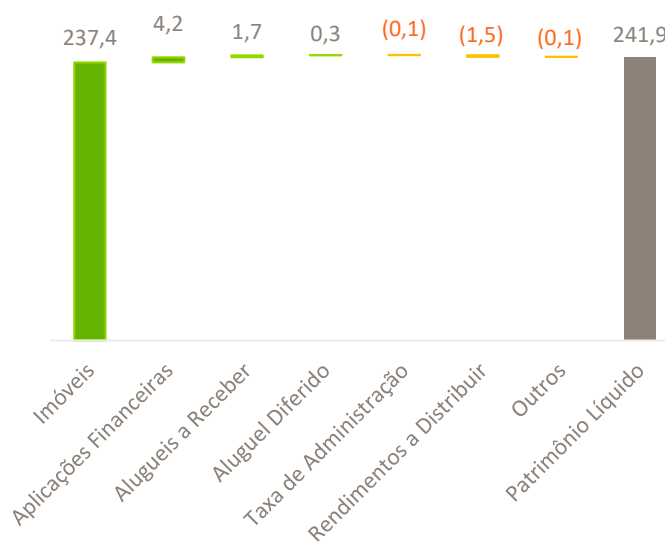


Fonte: B3

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	31/jan/25	% Ativos
Ativos	243.535.119	100,0%
Aplicações Financeiras	4.193.856	1,7%
Aluguéis a Receber	1.671.446	0,7%
Aluguel Diferido	289.396	0,1%
Imóveis	237.371.262	97,5%
Outros	9.158	0,0%
Passivos	1.670.727	0,7%
Taxa de Administração	122.829	0,1%
Rendimentos a Distribuir	1.463.580	0,6%
Outros	84.318	0,0%
Patrimônio Líquido	241.864.391	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		11	17.323	R\$ 62,6 mi. (3,6 mil/m²)	R\$ 467,3 mil (27,0 /m²)	9,0% a.a.
AG SANTA CRUZ DO SUL	SANTA CRUZ DO SUL		3.004	R\$ 10,0 mi. (3,3 mil/m²)	R\$ 61,6 mil (20,5 /m²)	7,4% a.a.
AG LAJEADO	LAJEADO		2.749	R\$ 8,4 mi. (3,0 mil/m²)	R\$ 70,5 mil (25,6 /m²)	10,1% a.a.
AG PELOTAS	PELOTAS		2.701	R\$ 8,3 mi. (3,1 mil/m²)	R\$ 64,9 mil (24,0 /m²)	9,4% a.a.
AG BOM FIM	PORTO ALEGRE		1.356	R\$ 7,8 mi. (5,7 mil/m²)	R\$ 52,0 mil (38,4 /m²)	8,1% a.a.
AG URUGUAIANA	URUGUAIANA		2.349	R\$ 7,8 mi. (3,3 mil/m²)	R\$ 50,3 mil (21,4 /m²)	7,8% a.a.
AG GUIA LOPES	PORTO ALEGRE		1.384	R\$ 5,8 mi. (4,2 mil/m²)	R\$ 46,4 mil (33,5 /m²)	9,6% a.a.
AG CAPAO DA CANOA	CAPÃO DA CANOA		698	R\$ 3,4 mi. (4,9 mil/m²)	R\$ 34,0 mil (48,7 /m²)	12,0% a.a.
AG OSORIO	OSÓRIO		671	R\$ 3,1 mi. (4,5 mil/m²)	R\$ 30,1 mil (44,8 /m²)	11,8% a.a.
AG CACHOEIRA DO SUL	CACHOEIRA DO SUL		901	R\$ 3,3 mi. (3,7 mil/m²)	R\$ 22,5 mil (25,0 /m²)	8,2% a.a.
AG FREDERICO WESTPHALEN	FREDERICO WESTPHALEN		859	R\$ 2,8 mi. (3,2 mil/m²)	R\$ 19,4 mil (22,5 /m²)	8,4% a.a.
AG SOLEDADE	SOLEDADE		650	R\$ 2,3 mi. (3,5 mil/m²)	R\$ 15,8 mil (24,2 /m²)	8,4% a.a.
MINAS GERAIS		8	14.187	R\$ 60,0 mi. (4,2 mil/m²)	R\$ 412,0 mil (29,0 /m²)	8,2% a.a.
AG MANCHESTER	JUIZ DE FORA		5.958	R\$ 25,6 mi. (4,3 mil/m²)	R\$ 156,7 mil (26,3 /m²)	7,3% a.a.
AG MONTES CLAROS	MONTES CLAROS		2.844	R\$ 10,7 mi. (3,8 mil/m²)	R\$ 80,3 mil (28,2 /m²)	9,0% a.a.
AG ITABIRA	ITABIRA		1.140	R\$ 5,6 mi. (4,9 mil/m²)	R\$ 47,9 mil (42,0 /m²)	10,4% a.a.
AG ARAGUARI	ARAGUARI		1.047	R\$ 5,2 mi. (4,9 mil/m²)	R\$ 31,6 mil (30,2 /m²)	7,4% a.a.
AG HORTO DE IPATINGA	IPATINGA		1.063	R\$ 4,7 mi. (4,4 mil/m²)	R\$ 37,6 mil (35,4 /m²)	9,7% a.a.
AG SAO LOURENCO	SÃO LOURENÇO		1.046	R\$ 4,3 mi. (4,1 mil/m²)	R\$ 28,9 mil (27,6 /m²)	8,1% a.a.
AG BAEPENDI	BAEPENDI		664	R\$ 2,5 mi. (3,7 mil/m²)	R\$ 17,5 mil (26,4 /m²)	8,6% a.a.
AG ELOI MENDES	ELÓI MENDES		425	R\$ 1,6 mi. (3,6 mil/m²)	R\$ 11,5 mil (27,1 /m²)	8,9% a.a.
SÃO PAULO		6	14.619	R\$ 56,6 mi. (3,9 mil/m²)	R\$ 396,5 mil (27,1 /m²)	8,4% a.a.
AG BELA VISTA	SÃO PAULO		2.347	R\$ 18,5 mi. (7,9 mil/m²)	R\$ 124,6 mil (53,1 /m²)	8,1% a.a.
AG PIRACICABA	PIRACICABA		3.972	R\$ 12,0 mi. (3,0 mil/m²)	R\$ 96,6 mil (24,3 /m²)	9,7% a.a.
AG JACAREI	JACAREÍ		4.186	R\$ 9,7 mi. (2,3 mil/m²)	R\$ 63,8 mil (15,2 /m²)	7,9% a.a.
AG ATIBAIA	ATIBAIA		2.334	R\$ 7,3 mi. (3,1 mil/m²)	R\$ 51,6 mil (22,1 /m²)	8,5% a.a.
AG GIOVANNI BREDÁ	SÃO BERNARDO DO CAMPO		1.038	R\$ 5,2 mi. (5,0 mil/m²)	R\$ 33,1 mil (31,9 /m²)	7,7% a.a.
AG RIBEIRAO PIRES	RIBEIRÃO PIRES		742	R\$ 4,0 mi. (5,3 mil/m²)	R\$ 26,9 mil (36,2 /m²)	8,2% a.a.
RIO DE JANEIRO		7	10.366	R\$ 57,9 mi. (5,6 mil/m²)	R\$ 395,6 mil (38,2 /m²)	8,2% a.a.
AG MACAE	MACAÉ		2.234	R\$ 14,0 mi. (6,3 mil/m²)	R\$ 119,1 mil (53,3 /m²)	10,2% a.a.
AG INHANGA	RIO DE JANEIRO		920	R\$ 12,9 mi. (14,0 mil/m²)	R\$ 92,9 mil (101,0 /m²)	8,6% a.a.
AG MADUREIRA	RIO DE JANEIRO		2.427	R\$ 9,8 mi. (4,0 mil/m²)	R\$ 54,8 mil (22,6 /m²)	6,7% a.a.
AG PILARES	RIO DE JANEIRO		1.896	R\$ 6,4 mi. (3,3 mil/m²)	R\$ 38,2 mil (20,1 /m²)	7,2% a.a.
AG FREIRE ALEMÃO	RIO DE JANEIRO		1.225	R\$ 6,3 mi. (5,1 mil/m²)	R\$ 28,6 mil (23,4 /m²)	5,5% a.a.
AG MAGE	MAGÉ		741	R\$ 4,3 mi. (5,7 mil/m²)	R\$ 33,6 mil (45,3 /m²)	9,5% a.a.
AG QUEIMADOS	QUEIMADOS		924	R\$ 4,4 mi. (4,8 mil/m²)	R\$ 28,3 mil (30,6 /m²)	7,7% a.a.
TOTAL		32	56.495	R\$ 237,0 mi. (4,2 mil/m²)	R\$ 1.671,4 mil (29,6 /m²)	8,5% 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 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 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.

