

**FEVEREIRO
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 fevereiro, seguimos acompanhando a execução das benfeitorias iniciais nos imóveis, conforme estipulado nos contratos de locação. Continuamos em contato com prefeituras, Corpo de Bombeiros e a Caixa Econômica Federal para viabilizar os trâmites de legalização e avançar nas melhorias previstas.

Sobre o imóvel de Itabira, que representa cerca de 3,0% da receita imobiliária do fundo, ele permanece desocupado devido ao sinistro ocorrido no terreno vizinho. Ressaltamos que o contrato de locação atípico garante a continuidade do pagamento do aluguel, independentemente da ocupação do imóvel, e que há cobertura de seguro tanto para o patrimônio quanto para a perda de aluguel.

O Fundo segue atuando para preservar o ativo e possibilitar o retorno do locatário o mais rápido possível. Nesse sentido, há uma ação judicial em curso contra o proprietário do terreno vizinho, com o objetivo de assegurar a segurança do imóvel e permitir sua reocupação. Recentemente, a Prefeitura de Itabira desapropriou o terreno vizinho e demoliu o casarão que apresentava risco de colapso. Atualmente, aguarda-se a autorização da Defesa Civil para que o locatário possa retomar suas atividades no local. Seguimos monitorando a situação de perto e informaremos os cotistas sobre quaisquer atualizações relevantes.

Principais Indicadores do Mês

Em 20 de março 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 11,72%, com base no fechamento de fev/25 (R\$ 71,70 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -2,28% ao longo do mês de fevereiro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 3,6 milhões, representando um giro de 2,42% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R\$ 149,9 milhões a mercado, que representa um deságio de 38,4% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.545/m².

Breve Panorama Macroeconômico

Em fevereiro, o cenário global foi marcado por tensões comerciais e geopolíticas, com destaque para as negociações tarifárias mais brandas de Donald Trump e o encontro entre os presidentes da Ucrânia e dos EUA, que aumentou preocupações com riscos geopolíticos. Apesar da redução no impacto inflacionário esperado, os dados de inflação nos EUA vieram acima do previsto (PCE em 2,5%), elevando os prêmios de risco. Os mercados reagiram com quedas nos principais índices: S&P 500 (-1,43%), Dow Jones (-1,58%) e Nasdaq (-3,97%).

No Brasil, a deterioração dos ativos contrastou com o fluxo positivo de capital estrangeiro na bolsa, que registrou saldo de R\$ 1,8 bilhão no mês e R\$ 8,7 bilhões no ano, impactado negativamente pelo rebalanceamento do MSCI Brazil no último pregão (-R\$ 1 bilhão). A curva de juros doméstica manteve tendência de fechamento ao longo do mês, mas registrou forte abertura no último pregão, após anúncios da reforma ministerial e da liberação do FGTS, elevando preocupações inflacionárias. O IPCA de janeiro avançou 0,16%, acumulando 4,56% em 12 meses, ainda acima da meta do BC. O Boletim Focus indicou revisões altistas para a inflação até 2028, com deterioração das expectativas para a taxa Selic. O Ibovespa recuou 2,64%, encerrando fevereiro aos 122.799 pontos, enquanto o dólar subiu 1,35%, cotado a R\$ 5,92.

Nos mercados internacionais, o Payroll de janeiro veio abaixo do esperado, mas a forte revisão do dado de dezembro e o ganho salarial reforçaram cautela do Fed, que sinalizou inflação em trajetória de convergência. Na Europa, os dados de inflação superaram expectativas, enquanto produção industrial e vendas no varejo ficaram abaixo do esperado. A expectativa para o BCE é de um novo corte de 25 bps, mas incertezas permanecem. Na China, os PMIs vieram fracos, e o feriado do Ano Novo Lunar distorceu indicadores.

No mercado de commodities, o petróleo caiu 4,66% (US\$ 73,18/barril) diante do início de tarifação do México e Canadá e indicações de aumento da produção pela OPEP+ a partir de abril. O minério de ferro recuou 1,94% (US\$ 103,65/ton) em meio a novas tarifas impostas pelos EUA e tensões comerciais envolvendo exportações de aço da China.

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

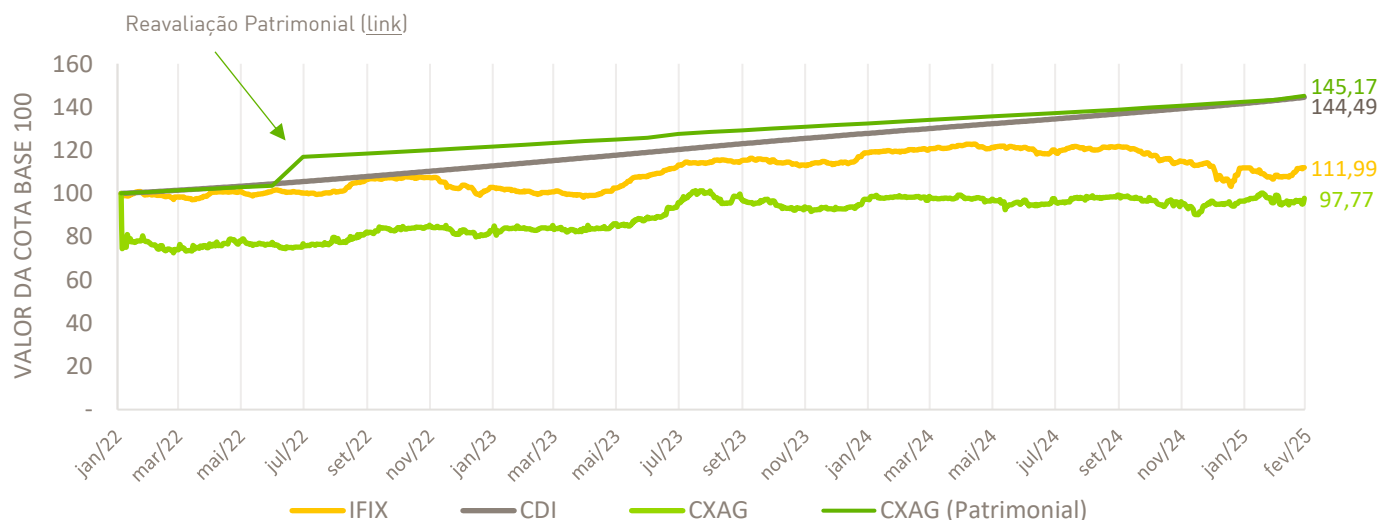
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	fev/25	jan/25	dez/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual	Acumulado
ALUGUEL	1.671.446	1.671.446	1.671.446	19.463.345	3.342.892	58.539.266
DIFERIMENTO	32.119	32.119	32.119	642.388	64.239	3.597.373
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(6.780)	(1.500)	(3.259)	(47.507)	(8.280)	(93.545)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.696.786	1.702.066	1.700.306	20.058.226	3.398.852	62.043.093
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	44.782	41.115	50.989	464.323	85.896	3.971.920
DESPESA OPERACIONAL	(149.989)	(143.674)	(140.953)	(2.147.970)	(293.663)	(6.357.451)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	-	-	48.059
RESULTADO CAIXA	1.591.578	1.599.507	1.610.343	18.374.578	3.191.085	59.705.621
RESULTADO RETIDO	(128.144)	(136.072)	(84.190)	(938.799)	(264.215)	(2.924.355)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.463.435	1.463.435	1.526.153	17.435.779	2.926.869	56.781.266
RESULTADO POR COTA	0,76	0,77	0,77	8,79	1,53	28,56
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,70	0,70	0,73	8,34	1,40	27,16
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	91,9%	91,5%	94,8%	94,9%	91,7%	95,1%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	116,49	115,69	115,67	116,49	116,49	116,49
COTA MERCADO ^[2]	71,70	73,37	72,11	71,70	71,70	71,70
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]</i>	8,10%	8,10%	8,45%	8,04%	8,10%	8,06%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	7,21%	7,26%	7,57%	7,16%	7,21%	7,17%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i>	11,72%	11,45%	12,15%	11,63%	11,72%	11,66%

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.



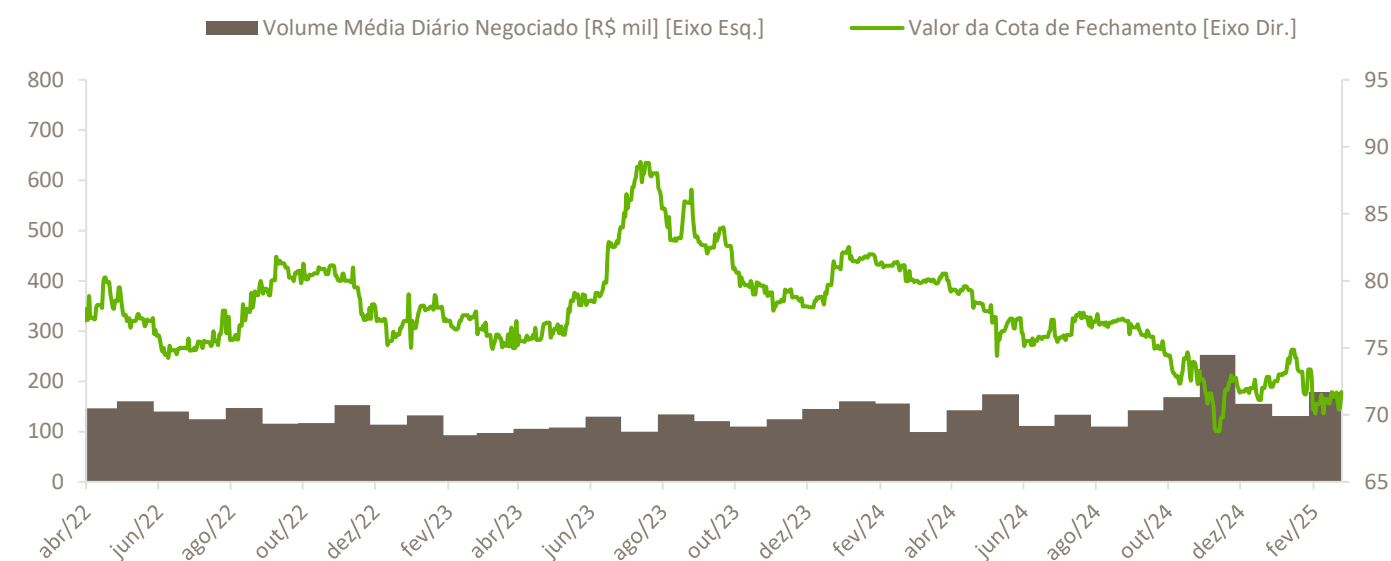
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 04/01/2022, dia anterior ao início das negociações do fundo.

Liquidez

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

NEGOCIAÇÕES	fev/25	jan/25	dez/24	Acumulado
Volume negociado no mês	3.576.544	2.886.879	2.946.066	110.883.262
Média de volume negociado diariamente	178.827	131.222	155.056	140.536
Número de Cotas Negociadas	50.489	39.599	41.065	1.433.376
Giro [% do total de cotas]	2,4%	1,9%	2,0%	68,6%

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



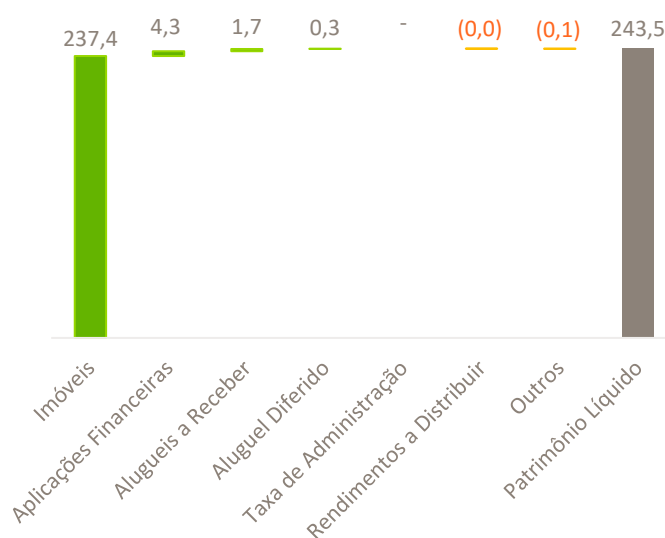
Fonte: B3

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	28/fev/25	% Ativos
Ativos	243.629.999	100,0%
Aplicações Financeiras	4.266.363	1,8%
Alugueis a Receber	1.671.446	0,7%
Aluguel Diferido	257.277	0,1%
Imóveis	237.411.743	97,4%
Outros	23.170	0,0%
Passivos	94.449	0,0%
Taxa de Administração	-	-
Rendimentos a Distribuir	145	0,0%
Outros	94.304	0,0%
Patrimônio Líquido	245.535.549	100,0%

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 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.

