



**ABRIL
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 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 abril, seguimos com o acompanhamento das benfeitorias iniciais previstas contratualmente, cujas obras estão em andamento. As atividades seguem com as devidas interações técnicas junto à Caixa Econômica Federal e aos órgãos competentes, como prefeituras e Corpos de Bombeiros, com o objetivo de viabilizar a conclusão dos trabalhos nos imóveis.

Conforme publicado no Fato Relevante de 17/04/2025 [\(link\)](#), o Fundo celebrou contrato de compra e venda do imóvel Agência Frederico Westphalen/RS. A alienação do ativo foi realizada com ágio de 36,4% em relação ao último laudo de avaliação e de 35,1% sobre o custo histórico do imóvel.

No que tange ao imóvel de Itabira/MG, o ativo permanece temporariamente desocupado em razão de um sinistro ocorrido no terreno vizinho. O contrato de locação vigente possui natureza atípica, assegurando o recebimento regular dos aluguéis, independentemente da ocupação. Além disso, o imóvel está devidamente coberto por seguro patrimonial e contra perda de aluguel. A gestora segue atuando com foco na preservação do patrimônio do fundo, inclusive com ação judicial em andamento para garantir a segurança da propriedade e viabilizar o retorno do locatário no menor prazo possível.

A gestão permanece atenta à condução dos assuntos que envolvem o portfólio do Fundo e manterá os cotistas informados em caso de qualquer desenvolvimento relevante.

Principais Indicadores do Mês

Em 19 de maio 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 11,67%, com base no fechamento de abr/25 (R\$ 72,00 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +2,24% ao longo do mês de abril. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,9 milhão, representando um giro de 1,31% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R\$ 150,5 milhões a mercado, que representa um deságio de 37,9% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.579/m².

Breve Panorama Macroeconômico

Abril foi marcado por forte volatilidade nos mercados globais, com destaque para o aumento das tensões comerciais entre EUA, UE e China, após o anúncio de novas tarifas por parte do governo americano. Nos EUA, o PIB do 1º trimestre teve leve queda (-0,3% anualizado) e a confiança do consumidor recuou, refletindo maior cautela dos agentes econômicos. Apesar disso, dados de inflação seguiram em trajetória de queda, o que pode abrir espaço para cortes de juros pelo Fed. O dólar perdeu valor no mês e os índices acionários americanos oscilaram sem direção definida.

Na Europa, o BCE cortou os juros em 25 bps, enquanto na China os dados de comércio exterior surpreenderam positivamente nas exportações, embora a inflação ainda preocupasse. O petróleo recuou fortemente, fechando a US\$ 61,06/barril (maior queda mensal desde 2021), e o minério de ferro caiu 3,16%, no terceiro mês consecutivo de perdas.

No Brasil, o fluxo de capital foi volátil, com oito pregões consecutivos de entrada de recursos estrangeiros e saldo negativo de R\$ 133,56 milhões em abril, mas ainda positivo em R\$ 10,5 bilhões no ano. A curva de juros fechou em todos os vértices, refletindo melhora nas expectativas para inflação e Selic. O IPCA de março subiu 0,56% (5,48% em 12 meses), ainda acima da meta do BC, mas o Boletim Focus indicou ligeira melhora nas projeções para 2024. A produção industrial e os dados do mercado de trabalho vieram fracos, mas o setor de serviços e a confiança do consumidor mostraram algum fôlego.

O Ibovespa subiu 3,69% no mês e acumula alta de 12,29% em 2024, beneficiado pelo fluxo externo e pela expectativa de corte de juros. O dólar caiu 0,50%, encerrando abril a R\$ 5,68.

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

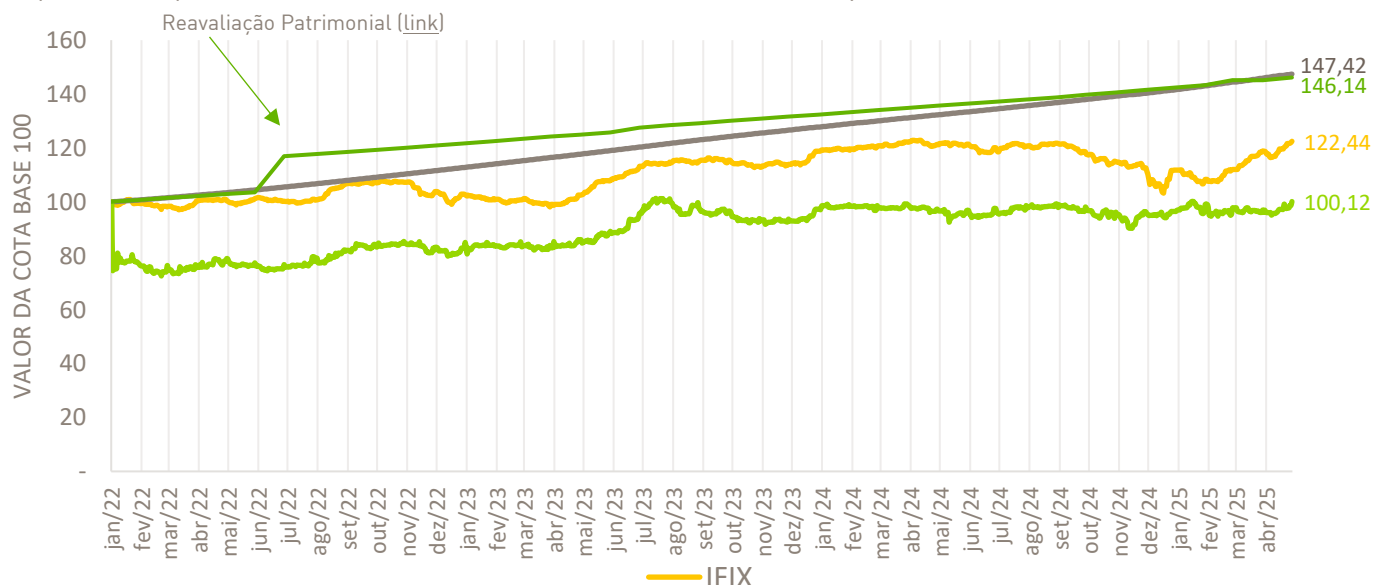
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	abr/25	mar/25	fev/25	Últimos 12 meses	Semestre Atual	Acumulado
ALUGUEL	1.671.446	1.671.446	1.671.446	19.669.232	6.750.023	61.946.397
DIFERIMENTO	32.119	32.119	32.119	513.910	64.239	3.597.373
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	-	-	(6.780)	(46.989)	(8.280)	(93.545)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.703.566	1.703.566	1.696.786	20.136.154	6.805.983	65.450.224
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	47.631	50.013	45.250	518.644	184.009	4.070.032
DESPESA OPERACIONAL	(122.448)	(196.318)	(149.989)	(2.173.382)	(612.428)	(6.676.216)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	-	-	48.059
RESULTADO CAIXA	1.628.749	1.557.261	1.592.047	18.481.416	6.377.563	62.892.099
RESULTADO RETIDO	(165.314)	(93.826)	(128.612)	(1.003.824)	(523.824)	(3.183.964)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.463.435	1.463.435	1.463.435	17.477.592	5.853.739	59.708.136
RESULTADO POR COTA	0,78	0,74	0,76	8,84	3,05	30,08
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,70	0,70	0,70	8,36	2,80	28,56
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	89,9%	94,0%	91,9%	94,6%	91,8%	94,9%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	115,87	115,76	116,49	115,87	115,87	115,87
COTA MERCADO ^[2]	72,00	70,42	71,70	72,00	72,00	72,00
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]</i>	8,10%	8,10%	8,10%	8,06%	8,10%	8,06%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	7,25%	7,26%	7,21%	7,22%	7,25%	7,21%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO</i>	11,67%	11,93%	11,72%	11,61%	11,67%	11,61%

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	abr/25	mar/25	fev/25	Acumulado
Volume negociado no mês	1.927.949	2.876.853	3.576.544	115.688.064
Média de volume negociado diariamente	96.397	151.413	178.827	139.720
Número de Cotas Negociadas	27.319	40.359	50.489	1.501.054
Giro [% do total de cotas]	1,3%	1,9%	2,4%	71,8%

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



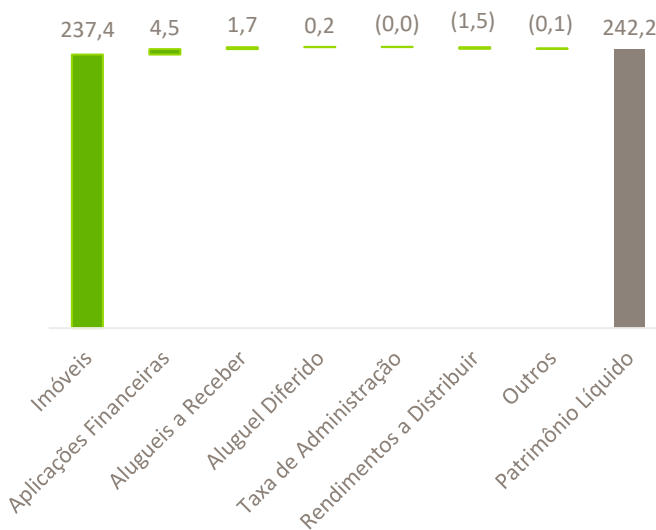
Fonte: B3

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	30/abr/25	% Ativos
Ativos	243.853.937	100,0%
Aplicações Financeiras	4.529.899	1,9%
Alugueis a Receber	1.671.446	0,7%
Aluguel Diferido	224.836	0,1%
Imóveis	237.411.743	97,4%
Outros	16.014	0,0%
Passivos	1.616.516	0,7%
Taxa de Administração	38.285	0,0%
Rendimentos a Distribuir	1.463.580	0,6%
Outros	114.651	0,0%
Patrimônio Líquido	242.237.422	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 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.

