



**MAIO
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

Ao longo de maio, seguimos acompanhando a execução das benfeitorias iniciais previstas contratualmente, cujas intervenções seguem em curso. As obras vêm sendo conduzidas com o devido suporte técnico da Caixa Econômica Federal e em alinhamento com as exigências dos órgãos públicos competentes, como prefeituras e Corpos de Bombeiros, visando assegurar a regularidade dos processos e a conclusão das adequações nos imóveis.

Conforme informado no Fato Relevante publicado em 17/04/2025 ([link](#)), foi celebrado contrato de compra e venda do imóvel localizado em Frederico Westphalen/RS. No mês de maio, a operação foi formalizada com a assinatura da escritura e o recebimento integral do valor acordado. A venda foi realizada com ágio de 36,4% em relação ao último laudo de avaliação e de 35,1% sobre o valor contábil do ativo.

Em relação à agência de Itabira/MG, foi emitido laudo técnico favorável por parte da Defesa Civil, autorizando a retomada das atividades no local. A previsão é de que o retorno do locatário ocorra dentro de 15 a 20 dias.

Principais Indicadores do Mês

Em 17 de junho 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 11,40%, com base no fechamento de mai/25 (R\$ 73,66 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +2,31% ao longo do mês de maio. 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\$ 154,0 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\$ 2.577/m².

Breve Panorama Macroeconômico

Maio foi marcado por elevada volatilidade nos mercados globais. Apesar da trégua nas tensões entre EUA e China, as incertezas fiscais persistiram, agravadas pelo rebaixamento da nota de crédito dos EUA pela Moody's e pela proposta de "*budget reconciliation*", que pode elevar o déficit em US\$ 3 trilhões em dez anos, com cortes de impostos parcialmente compensados por cortes de gastos. Ainda assim, os índices acionários americanos tiveram forte recuperação, impulsionados por balanços positivos das Mag7: S&P 500 subiu 6,15% (0,51% no ano), Nasdaq 9,56% (-1,02%) e Dow Jones 3,94% (-0,64%).

Nos EUA, o PCE indicou arrefecimento da inflação, o *Payroll* veio acima do esperado e o *déficit* comercial atingiu novo recorde. Juros longos seguem pressionados, com os títulos de 30 anos próximos a 5%, refletindo preocupações fiscais.

No Brasil, o ambiente externo favorável atraiu capital estrangeiro, com entrada líquida de R\$ 10,5 bilhões na bolsa em maio e R\$ 21 bilhões no acumulado do ano. A curva de juros local se abriu, especialmente nos vértices curtos, após o anúncio do IOF, ofuscando o anúncio de ajuste fiscal de R\$ 31 bilhões. O Copom elevou a Selic para 14,75% e indicou possível fim do ciclo de aperto, condicionado à persistência da inflação e à atividade ainda resiliente.

Nos indicadores econômicos, o PIB do 1º trimestre veio em linha com o esperado, com destaque para o setor agropecuário. Vendas no varejo decepcionaram, enquanto produção industrial, IBC-Br e CAGED vieram positivos. O IPCA de abril subiu 0,43% (5,53% em 12 meses) e o IPCA-15 teve alta de 0,36% (5,40%), abaixo das expectativas. O Boletim Focus revisou para baixo a projeção do IPCA de 2024 (de 5,53% para 5,46%) e ajustou levemente as de 2026 (4,50%), 2027 (4,00%) e 2028 (3,85%).

O Ibovespa avançou 1,45% no mês, aos 137.027 pontos, acumulando alta de 13,92% no ano. O dólar subiu 0,72% no mês (R\$ 5,72), mas segue com queda de 7,47% no ano, refletindo o forte fluxo externo. Os índices IMA-B também subiram: IMA-B 5 (+0,62%) e IMA-B (+1,70%).

Nas *commodities*, o petróleo Brent avançou 3,38% em maio, mesmo com recuo na última semana. O minério de ferro teve leve queda de 0,15%, marcando o quarto mês seguido de perdas. Na China, exportações superaram expectativas,

apesar da desaceleração; inflação segue baixa e produção industrial surpreendeu positivamente. Na Europa, houve adiamento do aumento de tarifas comerciais com os EUA para 9 de julho e indicadores mistos.

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

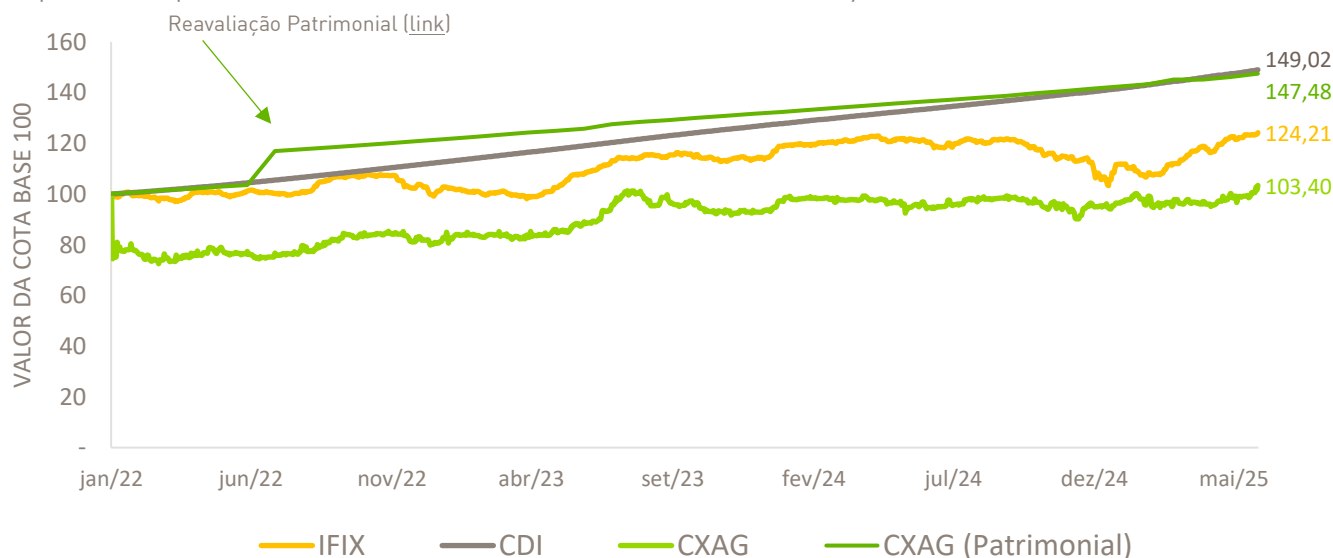
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	maio/25	abr/25	mar/25	Últimos 12 meses	Semestre Atual	Acumulado
ALUGUEL	1.671.446	1.671.446	1.671.446	18.075.195	8.357.231	63.553.604
RESULTADO VENDAS	974.251	-	-	974.251	974.251	974.251
DIFERIMENTO	32.119	32.119	32.119	481.791	160.597	3.693.731
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	-	-	-	(46.730)	(8.280)	(93.545)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	2.677.817	1.703.566	1.703.566	19.484.508	9.483.800	68.128.041
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	29.858	31.351	31.351	402.179	153.767	4.039.790
DESPESA OPERACIONAL	(288.734)	(122.448)	(196.318)	(1.964.146)	(901.162)	(6.964.950)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	-	-	48.059
RESULTADO CAIXA	2.418.941	1.612.468	1.538.599	17.922.542	8.736.405	65.250.941
RESULTADO RETIDO	(955.506)	(149.034)	(75.164)	(1.866.572)	(1.419.231)	(4.079.371)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.463.435	1.463.435	1.463.435	16.055.969	7.317.174	61.171.570
RESULTADO POR COTA	1,16	0,77	0,74	8,57	4,18	31,21
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,70	0,70	0,70	7,68	3,50	29,26
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	60,5%	90,8%	95,1%	89,6%	83,8%	93,7%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	116,27	115,87	115,76	116,27	116,27	116,27
COTA MERCADO ^[2]	73,66	72,00	70,42	73,66	73,66	73,66
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA [a103,70]	8,10%	8,10%	8,10%	7,41%	8,10%	8,06%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	7,22%	7,25%	7,26%	6,61%	7,22%	7,19%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA A MERCADO	11,40%	11,67%	11,93%	10,43%	11,40%	11,35%

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 a o início das negociações do fundo.

Liquidez

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

NEGOCIAÇÕES	mai/25	abr/25	mar/25	Acumulado
Volume negociado no mês	2.963.616	1.927.949	2.876.853	118.651.681
Média de volume negociado diariamente	141.125	96.397	151.413	139.755
Número de Cotas Negociadas	41.698	27.319	40.359	1.542.752
Giro [% do total de cotas]	2,0%	1,3%	1,9%	73,8%

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



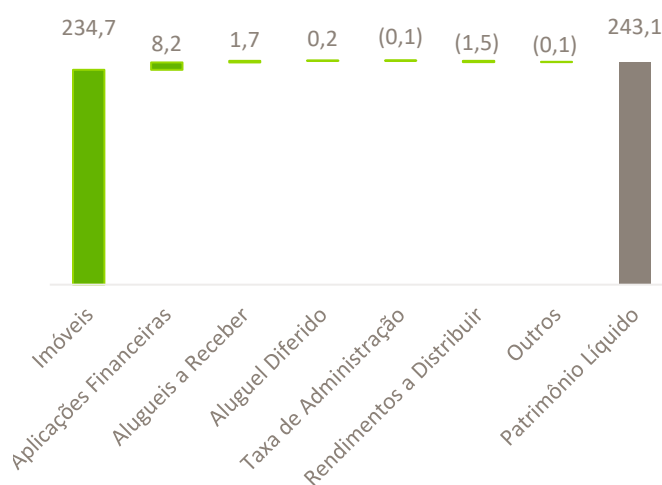
Fonte: B3

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	30/mai/25	% Ativos
Ativos	244.777.648	100,0%
Aplicações Financeiras	8.178.119	3,3%
Alugueis a Receber	1.671.446	0,7%
Aluguel Diferido	224.836	0,1%
Imóveis	234.661.743	95,9%
Outros	41.504	0,0%
Passivos	1.706.194	0,7%
Taxa de Administração	117.478	0,0%
Rendimentos a Distribuir	1.463.580	0,6%
Outros	125.136	0,1%
Patrimônio Líquido	243.071.454	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		10	16.463	R\$ 59,9 mi. (3,6 mil/m²)	R\$ 448,0 mil (27,2 /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 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 BREDA	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		31	55.635	R\$ 234,3 mi. (4,2 mil/m²)	R\$ 1.652,1 mil (29,7 /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.

