

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ nº 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente

Em 30 de junho de 2022



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras período de 08 de outubro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) à 30 de junho de 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 8 de outubro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências em 30 de junho de 2022, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 8 de outubro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5.a, “Propriedades para investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como objetivo o investimento em propriedades para investimento para rendas, as quais foram avaliadas ao valor justo em 30 de junho de 2022 no montante de R\$ 234.950 mil, o equivalente a 97,90% do seu Patrimônio Líquido no Fundo. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeiro de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, realização e a existência dos investimentos como assuntos relevante para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis **(iii)** envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento por amostragem. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo do contrato para receitas de aluguel por amostragem; **(v)** análise dos contratos e liquidação financeira das compras e vendas dos empreendimentos imobiliários realizadas durante o período; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação das propriedades para investimento no período são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

(Conforme Nota Explicativa nº 8.v – Política de distribuição dos resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na Nota Explicativa nº 8.v às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

A administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

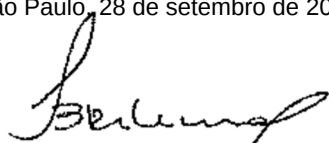
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2022



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
Contador CRC 1SP-260164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ nº 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	2022	
		Valores	% PL
<u>Circulante</u>		<u>22.756</u>	<u>9,48%</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	4.a	3.220	1,34%
Disponibilidade		5	0,00%
Cotas de fundos de investimento		3.215	1,34%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5.b	15.014	6,26%
Letras de Crédito Imobiliário		15.014	6,26%
Aluguéis a receber	5.a.v	4.492	1,87%
Aluguéis a receber		4.492	1,87%
Despesas antecipadas		30	0,01%
Taxa de fiscalização CVM		23	0,01%
Taxa Bovespa		6	0,00%
Taxa Anbima		1	0,00%
<u>Não circulante</u>		<u>234.950</u>	<u>97,90%</u>
Propriedade para investimento	5.a	234.950	97,90%
Imóveis para renda		234.950	97,90%
Total do ativo		257.706	107,38%
Passivo			
<u>Circulante</u>		<u>17.718</u>	<u>7,38%</u>
Gastos com propriedades para investimento	5.a.iv e v	15.798	6,59%
Lucros a distribuir		1.777	0,74%
Taxa de Administração a pagar		104	0,04%
Laudo de avaliação a pagar		35	0,01%
Taxa CETIP/SELIC		4	0,00%
Total do passivo		17.718	7,38%
Patrimônio líquido		239.988	100,00%
Cotas integralizadas		209.062	87,11%
Reservas de lucros		30.926	12,89%
Total do passivo e patrimônio líquido		257.706	107,38%

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ nº 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração do resultado do período

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2022
Propriedades para Investimento		
Rendas de aluguéis	5.a.v	12.864
Ajuste ao valor justo	5.a.iv	26.217
Laudo de avaliação		(176)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>38.905</u>
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Letras de Certificado Imobiliário - LCI	5.b	519
Cotas de fundo de renda fixa	4	762
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza imobiliária		<u>1.281</u>
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		<u>40.186</u>
Outras Despesas	10	<u>(1.211)</u>
Taxa de Administração		(672)
Taxa de gestão		(166)
Despesas tributárias		(162)
Despesa com consultoria e Auditoria		(134)
Despesas com correios		(32)
Despesas com Cetip/Selic		(30)
Despesa com taxa CVM		(7)
Despesa com taxa Bovespa		(5)
Outras despesas		(3)
Resultado Líquido do Exercício		<u><u>38.975</u></u>
Quantidade de cotas		2.090.621
Resultado Líquido por cota (em reais)		<u><u>18,64</u></u>

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ nº 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Reserva de lucros	Total
Em 08 de outubro de 2021	<u>209.062</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>209.062</u>
Lucro líquido do exercício	-	38.975	-	38.975
Distribuição de resultado	-	(8.049)	-	(8.049)
Reserva de lucros	-	(30.926)	30.926	-
Em 30 de junho de 2022	<u>209.062</u>	<u>-</u>	<u>30.926</u>	<u>239.988</u>

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ nº 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração do fluxo de caixa

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	8.372
Resultado cota de fundo de renda fixa	762
Aquisição de Letras de Certificado Imobiliário - LCI	(15.000)
Venda de Letras de Certificado Imobiliário - LCI	505
Pagamento de tributos	(162)
Pagamento de taxa de administração	(568)
Pagamento de taxa de gestão	(167)
Pagamento despesa com laudo	(141)
Pagamento despesa com auditoria	(80)
Pagamento de serviços de consultoria	(54)
Pagamento despesa com CVM	(30)
Pagamento despesa com correios	(32)
Pagamento despesa com Cetip/Selic	(26)
Pagamento despesa com Bovespa	(11)
Outras despesas	(4)
Caixa líquido das atividades operacionais	(6.636)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Custo de transferência	(5.961)
Gastos com propriedades para investimento acabados	(561)
Caixa líquido das atividades de investimento	(6.522)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	22.650
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(6.272)
Caixa líquido das atividades de financiamento	16.378
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.220
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	3.220
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.220

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust”), foi constituído em 08 de outubro de 2021, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o instrumento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamento vigente.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de Ativos Imobiliários para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela RB Capital Asset Management LTDA.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2 Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício das demonstrações financeiras. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de setembro de 2022.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

No período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) Classificação dos ativos financeiros

De acordo com o estabelecido na Instrução nº 577/16 da CVM, os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Gestora, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

i. Títulos mantidos até o vencimento

Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira de mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:

- o fundo de investimento seja destinado a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou fundos de investimento fechados exclusivamente destinados a investidores qualificados, esses últimos definidos como tal pela regulamentação editada pela CVM relativamente às categorias de investidores dos fundos de investimento;
- haja declaração formal de todos os cotistas, devendo constar que possuem capacidade financeira para levar ao vencimento os ativos classificados nesta categoria;
- todos os cotistas que ingressarem no fundo a partir da classificação nesta categoria declarem formalmente, por meio do termo de adesão ao regulamento do mesmo, sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do fundo na categoria mencionada neste item.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

e) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pela administradora do respectivo fundo de investimento e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização das cotas de fundos de investimento, estão apresentadas em “Cotas de fundo”.

f) Letras de créditos imobiliários

As Letras de crédito imobiliário são registradas, quando não houver evidências para ajuste ao valor justo, será mantido o ajuste ao valor de custo amortizado, onde a curva de juros é ajustada diariamente com base na taxa interna de retorno, tais como as taxas acordadas nos contratos e risco de crédito do emissor/devedor.

g) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

h) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

i) Propriedades para Investimento

- Imóveis acabados

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

j) Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

k) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

l) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

m) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

n) Reservas de lucros

Conforme determinado pelo Instrução Normativa CVM nº 516, o saldo da conta de lucros acumulados, ao final de cada exercício, deve ser transferido para a conta de reserva de lucros.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, no período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022 estão assim representados:

	2022
Bancos	5
Cotas de fundos de investimento (i)	3.215
Total	3.220

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(i) Cotas de fundo de investimentos

Fundos de Investimento	2022		
	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
Itaú Soberano REF DI	59.942	54	3.215
Total	59.942	54	3.215

Durante o período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 762 apropriados como rendimento de cotas de fundos de investimento, demonstrado no resultado na rubrica “Cotas de fundo de renda fixa”.

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo detém 100% de participação no empreendimento agências, que são utilizados para exploração comercial via locação ou arrendamento da área locável.

Empreendimento do tipo “agências bancárias” foi adquirido em outubro de 2021, através de emissões de cotas do Fundo com a entrega das propriedades, tendo como base o valor descrito nas escrituras mediante transferência das escrituras públicas, em conferência de bem imóvel para integralização de cotas e outras avenças. O empreendimento conta com 32 agências bancárias, que totalizam 56.494,59 m² de Área Bruta Locável (“ABL”).

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ii. Relação dos imóveis

Ativo	Matrícula	Endereço	Característica/estágio	Metragem construída m²	Custo de aquisição 2021	Valor justo em 30.06.2022
AG ARAGUARI	MAT 2.579	Av. Tiradentes, 381/387	Agência/acabado	1.046,67	8.659	5.050
AG ATIBAIA	MAT 1.757	Praça Aprigio Toledo, 16	Agência/acabado	2.333,90	21.138	7.300
AG BAEPENDI	MAT 2.279	Rua Jose Alberto Pelucio, 63	Agência/acabado	664,10	9.055	2.450
AG BELA VISTA	MAT 157.490	Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 900,906,912 e 918	Agência/acabado	2.347,18	6.084	18.450
AG BOM FIM	MAT 75.327	Av. Osvaldo Aranha, 1316	Agência/acabado	1.356,40	10.105	7.450
AG CACHOEIRA DO SUL	MAT 50.489	Rua Sete de Setembro, 1231	Agência/acabado	900,66	3.425	3.100
AG CAPAO DA CANOA	MAT 44.089	Rua Paraguassu, 1725	Agência/acabado	697,94	16.118	3.550
AG ELOI MENDES	MAT 3.374	Rua Cel Horacio A Pereira, 225	Agência/acabado	425,00	6.760	1.550
AG FREDERICO WESTPHALEN	MAT 23	Rua do Comercio, 660	Agência/acabado	859,35	9.207	2.800
AG FREIRE ALEMÃO	MAT 53.551	Av Cesário de Melo, 3166	Agência/acabado	1.224,50	3.377	5.350
AG GIOVANNI BREDÁ	MAT 9.235	Praça Giovanni Breda, 1916	Agência/acabado	1.037,74	4.951	5.050
AG GUIA LOPES	MAT 8.580	Av. Teresopolis, 3235	Agência/acabado	1.384,50	2.730	5.700
AG HORTO DE IPATINGA	MAT 22.741	Rua Jacaranda, 499	Agência/acabado	1.062,98	1.600	4.700
AG INHANGA	MAT 119.581	Av. N.Sra.Copacabana, 427 A	Agência/acabado	919,57	2.470	13.000
AG ITABIRA	MAT 147	Av. Daniel Jardim de Grisolia, 117	Agência/acabado	1.139,95	4.058	5.850
AG JACAREI	MAT 99.446	Rua Dr. Lucio Malta, 575	Agência/acabado	4.186,00	8.441	9.700
AG LAJEADO	MAT 18.680	Rua Julio de Castilhos, 1029	Agência/acabado	2.748,57	3.825	8.700
AG MACAÉ	MAT 906, 949 e 950	Av. Rui Barbosa, 790	Agência/acabado	2.234,07	1.392	15.250
AG MADUREIRA	MAT 12.628	Rua Carvalho de Souza, 273	Agência/acabado	2.427,00	3.344	8.350
AG MAGÉ	MAT 28.102	Rua Dr. Siqueira, 342	Agência/acabado	741,02	3.886	4.650
AG MANCHESTER	MAT 10.578	Av. Barão do Rio Branco, 2340	Agência/acabado	5.958,00	2.570	25.000
AG MONTES CLAROS	MAT 5.817	Rua Dr. Santos, 103	Agência/acabado	2.844,00	11.274	11.200
AG OSÓRIO	MAT 91.163	Rua Julio de Castilhos, 915	Agência/acabado	671,13	3.693	3.250
AG PELOTAS	MAT 59.260	Rua Quinze de Novembro, 570	Agência/acabado	2.701,16	5.998	8.550

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativo	Matrícula	Endereço	Característica/estágio	Metragem construída m²	Custo de aquisição 2021	Valor justo em 30.06.2022
AG PILARES	MAT 79.873	Av. Dom Helder Camara, 5809	Agência/acabado	1.895,68	6.597	6.400
AG PIRACICABA	MAT 13.321	Rua São Jose, 667	Agência/acabado	3.972,00	3.568	12.150
AG QUEIMADOS	MAT 13.248	Rua Vereador Marinho Hemeterio Oliveira, SN	Agência/acabado	924,00	4.162	4.450
AG RIBEIRAO PIRES	MAT 34.073	Rua Miguel Prisco, 40	Agência/acabado	742,43	3.741	3.950
AG SANTA CRUZ DO SUL	MAT 10.006	Rua Julio de Castilhos, 189	Agência/acabado	3.003,76	1.711	9.000
AG SAO LOURENCO	MAT 35.395	Av. Pedro II, 244	Agência/acabado	1.046,00	10.897	3.850
AG SOLEDADE, RS	MAT 8.630	Rua Cel Falkembach, 951	Agência/acabado	650,40	3.317	2.250
AG URUGUAIANA	MAT 20.602	Rua Cel Bento Martins, 2926	Agência/acabado	2.348,93	4.219	6.900
				56.494,59	192.375	234.950

iii. Registro dos imóveis

Os imóveis listados abaixo se encontram ainda em processo de registro, tendo em vista o surgimento de exigências dos respectivos cartórios. Para todos os casos, a Administradora e a Gestora vêm mantendo contato constante com os cartórios, fornecendo informações e documentos adicionais para sanar as exigências.

Ativo	Matrícula	Endereço	Característica/estágio	Metragem construída m²	Custo de aquisição 2021	Valor justo em 30.06.2022
AG INHANGA	MAT 119.581	Av. N.Sra.Copacabana, 427 A	Agência/acabado	919,57	2.471	13.000
AG MACAE	MAT 906, 949 e 950	Av. Rui Barbosa, 790	Agência/acabado	2.234,07	1.392	15.250
AG MADUREIRA	MAT 12.628	Rua Carvalho de Souza, 273	Agência/acabado	2.427,00	3.344	8.350
AG MONTES CLAROS	MAT 5.817	Rua Dr. Santos, 103	Agência/acabado	2.844,00	11.274	11.200
AG PELOTAS	MAT 59.260	Rua Quinze de Novembro, 570	Agência/acabado	2.701,16	5.998	8.550
AG PILARES	MAT 79.873	Av. Dom Helder Camara, 5809	Agência/acabado	1.895,68	6.597	6.400
AG PIRACICABA	MAT 13.321	Rua São Jose, 667	Agência/acabado	3.972,00	3.568	12.150

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iv. Atualização das propriedades para investimento

Conforme demonstrado no quadro abaixo, o Fundo inicialmente registrou com base no valor dos imóveis descritos nas escrituras, e ao final do exercício, foi atualizado com base em laudos de avaliação, houve uma valorização das propriedades para investimento, no valor de R\$ 26.217

Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Avaliador	Método de avaliação
AG ARAGUARI	30/06/2022	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG ATIBAIA	30/06/2022	7,50	7,00	Colliers	Renda
AG BAEPENDI	30/06/2022	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG BELA VISTA	30/06/2022	7,25	6,75	Colliers	Renda
AG BOM FIM	30/06/2022	7,00	6,50	Colliers	Renda
AG CACHOEIRA DO SUL	30/06/2022	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG CAPAO DA CANOA	30/06/2022	7,00	6,50	Colliers	Renda
AG ELOI MENDES	30/06/2022	8,00	7,25	Colliers	Renda
AG FREDERICO WESTPHALEN	30/06/2022	7,00	6,50	Colliers	Renda
AG FREIRE ALEMÃO	30/06/2022	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG GIOVANNI BREDÁ	30/06/2022	8,00	7,25	Colliers	Renda
AG GUIA LOPES	30/06/2022	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG HORTO DE IPATINGA	30/06/2022	8,00	7,25	Colliers	Renda
AG INHANGA	30/06/2022	7,75	7,00	Colliers	Renda
AG ITABIRA	30/06/2022	7,75	7,00	Colliers	Renda
AG JACAREI	30/06/2022	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG LAJEADO	30/06/2022	7,25	6,75	Colliers	Renda
AG MACAÉ	30/06/2022	7,25	6,75	Colliers	Renda
AG MADUREIRA	30/06/2022	7,50	7,00	Colliers	Renda
AG MAGE	30/06/2022	7,75	7,00	Colliers	Renda
AG MANCHESTER	30/06/2022	7,25	6,75	Colliers	Renda
AG MONTES CLAROS	30/06/2022	7,00	6,50	Colliers	Renda
AG OSÓRIO	30/06/2022	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG PELOTAS	30/06/2022	7,75	7,00	Colliers	Renda
AG PILARES	30/06/2022	7,00	6,50	Colliers	Renda
AG PIRACICABA	30/06/2022	8,25	7,50	Colliers	Renda
AG QUEIMADOS	30/06/2022	7,00	6,50	Colliers	Renda
AG RIBEIRAO PIRES	30/06/2022	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG SANTA CRUZ DO SUL	30/06/2022	7,25	6,75	Colliers	Renda
AG SAO LOURENCO	30/06/2022	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG SOLEDADE, RS	30/06/2022	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG URUGUAIANA	30/06/2022	7,75	7,00	Colliers	Renda

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Avaliador

A Colliers International, empresa contratada para avaliação dos ativos do Fundo em 2022, possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. Os especialistas, contratados pelo Fundo, contam com operações em 68 países e cerca de 25 anos de experiência no ramo.

O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) e Appraisal Institute por um avaliador atuando como avaliador externo e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (“ABNT”). No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (“IBAPE”), Departamento de São Paulo.

Metodologia de avaliação

Capitalização da renda por projeção de fluxo de caixa descontado.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da capitalização da renda sendo esta, a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor da venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas de despesas para sua operação, descontando a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando o nível de risco do empreendimento.

v. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	Imóveis para Renda
Integralização com a entrega dos imóveis através de emissão de cotas do fundo em 12.2021	186.412
Custo de transferência (*)	5.961
Gastos com propriedades para investimento (**)	16.360
Ajuste ao valor justo	26.217
Saldo em 30.06.2022	234.950

* Custo de transferência

Despesas com imóveis	2022
ITBI	4.949
RGI	1.012
Total	5.961

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**Gastos com propriedade para investimento

No período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022, as despesas com isolamento e móveis padrões, os quais formam o montante de R\$ 16.360 que são gastos necessários para utilização dos imóveis, até 30 de junho de 2022 o fundo pagou R\$ 561, demonstrado na rubrica “gastos com propriedades para investimento acabados”, na demonstração do fluxo de caixa e tem um passivo de R\$ 15.798 na rubrica “valores a pagar” no balanço patrimonial.

vi. Aluguéis a receber

Compreendem os aluguéis a receber relativos à locação dos imóveis no período de 08 de outubro de 2021 (data de início do fundo) a 30 de junho de 2022:

	2022
Saldo inicial	-
(+) Rendas de aluguel	12.864
(-) Recebimento de aluguéis	(8.372)
Saldo final	4.492
Faixa de vencimento	
A vencer 30 dias	1.494
Aluguéis parcelados*	2.998
Total	4.492

No período de 08 de outubro de 2021 (data de início do fundo) a 30 de junho de 2022, as rendas de aluguéis foram apropriadas pelo regime de competência, e não foi constituída provisão para redução no valor recuperável em análise efetuada pelo Administrador.

* Os aluguéis devidos entre a assinatura dos contratos de locação e o encerramento da oferta pública secundária de cotas do fundo, ou seja, entre 13 de outubro de 2021 e 30 de dezembro de 2021, foram parcelados conforme determinado nos respectivos contratos de locação. O Pagamento destas parcelas está sendo efetuado junto do pagamento do aluguel mensal desde janeiro de 2022, sem atrasos, e com previsão de quitação em outubro de 2025, divididos da seguinte forma: R\$ 171 mensais até outubro de 2022, totalizando R\$ 685; R\$ 96 mensais entre novembro de 2022 e outubro de 2023, totalizando R\$ 1.156; R\$ 64 mensais entre novembro de 2023 e outubro 2024, totalizando R\$ 771; R\$ 32 mensais entre novembro de 2024 e outubro de 2025, totalizando R\$ 386.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b) Letras de crédito imobiliário - LCI

i. Letras de Crédito Imobiliárias

O Fundo possui Letras de Crédito Imobiliário, onde o gestor tem a intenção de manter até o vencimento e por este motivo está mantido a sua atualização pelo valor de custo amortizado. As características se encontram descritas abaixo:

2022						
Emissor	Papel	Aquisição	Remuneração	Vencimento	Valor Aplicado	Curva
Banco Itaú	22C00198928	08/03/2022	94,99	27/02/2024	15.000	15.014
Movimentação da LCI						2022
Saldo inicial						-
(+) Aquisição de Letras de Créditos Imobiliários						15.000
(+) Rendas Letras de Créditos Imobiliários						519
(-) Venda de Letras de Créditos Imobiliários						(505)
Saldo final						15.014

ii. Características da LCI:

LCI no vencimento:

Código: 22C00198928
Emissor: Banco Itaú S.A.
Remuneração: 95% CDI a.a.
Emissão: 08/03/2022
Vencimento: 27/02/2024
Prazo: 720 dias

Descrição e garantias:

As letras de créditos imobiliários emitidas pela instituição financeira Banco Itaú S.A. com carência de 90 dias corridos e recompra garantida na curva após 90 dias.

Valor do custo amortizado 2022: R\$ 15.014

No período de 08 de outubro de 2021 a 30 de junho de 2022, o Fundo não constituiu provisões para perdas conforme análise efetuada pelo Administrador.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b) Fatores de risco

i. Risco de liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso. Desse modo, o investidor que subscrever as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de até 50 (cinquenta) anos a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ii. Risco relacionados a fatores macroeconômicos

A aplicação em cotas do Fundo está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

Risco macroeconômico - o mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento.

As medidas do Banco Central do Brasil e do governo federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do governo federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: Crescimento da economia nacional; Inflação; Flutuações nas taxas de câmbio; Políticas de controle cambial; Política fiscal e alterações na legislação tributária; Taxas de juros; Liquidez dos mercados de capitais; e outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o país.

iii. Risco de crédito

Caso os contratos de locação não sejam renovados ao final do período contratual, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação dos imóveis.

Não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas, sendo que, em caso de vacância de qualquer das unidades, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os cotistas do Fundo. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos imóveis impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

8 Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo é formado por Cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

Durante o período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022, o Fundo subscreveu e integralizou 2.090.621 cotas no valor de R\$ 0,1 (cem reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 209.062, sendo R\$ 186.412 integralizado em bens imóveis e R\$ 22.650 em espécie, moda corrente do país, conforme demonstrado no quadro das mutações do patrimônio líquido e quadro demonstrativo do fluxo de caixa, na rubrica de “integralização de cotas”.

ii. Amortização

Durante o período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022 o Fundo não amortizou cotas.

iii. Resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação.

iv. Ambiente de negociação das cotas

As cotas do Fundo são negociadas no mercado secundário única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), sob o ticker CXAG11.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês no período de 08 de outubro de 2021 a 30 de junho de 2022 foram os seguintes:

2022	
Data	Preço de fechamento
31/01/2022	80,20
28/02/2022	76,00
31/03/2022	78,00
30/04/2022	78,51
31/05/2022	77,20
30/06/2022	75,70

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

v. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 31 de dezembro e 30 de junho de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2022
Resultado contábil	38.975
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas via caixa	(4.671)
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas via caixa	306
(-) ajuste valor justo	(26.217)
Resultado conforme regime de caixa	8.393
 Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	 8.049
Rendimentos pagos do exercício atual	(6.272)
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (ii)	1.777
 Percentual distribuído	 96%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos no período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022.

- (ii) A parcela de R\$ 1.777 liquidada em 18 de julho de 2022, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 30 de junho de 2022.

vi. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022	114,7927	18,64

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: Oliveira Trust DTVM
Gestão: RB Capital Asset Management LTDA.
Custódia: Oliveira Trust DTVM
Controladoria: Oliveira Trust DTVM
Escrituração: Oliveira Trust DTVM

10 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2022	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Despesas administrativas		
Taxa de Administração	672	0,32%
Taxa de gestão	166	0,08%
Despesas tributárias	162	0,08%
Despesa com consultoria e Auditoria	134	0,07%
Despesas com correios	32	0,02%
Despesas com Cetip/Selic	30	0,01%
Despesa com taxa CVM	7	0,00%
Despesa com taxa Bovespa	5	0,00%
Outras despesas	3	0,00%
Total	1.211	0,58%

Patrimônio líquido médio

213.085

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Administrador

A taxa de administração incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária de cotação e fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, em ambos os casos em percentual correspondente a 0,58% ao ano, contados da data da primeira liquidação financeira da Primeira Emissão.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A remuneração em virtude da prestação dos serviços de administração, custódia, escrituração e controladoria do Fundo, já contido na Taxa de Administração, corresponderá à diferença entre o percentual fixado supra e somatório da remuneração devida ao Gestor e ao Consultor e será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da Administradora será calculada mensalmente com base na Base de Cálculo da Taxa de Administração apurado ao final do mês, à taxa de “1/12” (um doze avos) de forma linear.

ii. Gestor

A remuneração devida à gestora durante os 4 primeiros anos de funcionamento do Fundo contados a partir da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a um montante equivalente a 0,31% a.a. ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração; a partir do dia útil subsequente à data em que o fundo completar 4 anos de funcionamento contados da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas até a data em que o Fundo completar 10 anos de funcionamento, a remuneração da Gestora passará a corresponder ao valor equivalente à 0,1933% a.a. ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração; a partir do dia útil subsequente à data em que o Fundo completar 10 anos de funcionamento contados da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a remuneração da Gestora será equivalente a 0,24% a.a. sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração. A remuneração da Gestora será paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados e calculada mensalmente com base na Base de Cálculo da Taxa de Administração apurada ao final do mês, à taxa de “1/12” (um doze avos) de forma linear.

iii. Consultoria

A remuneração devida à Consultora Especializada, corresponderá a um montante equivalente à 0,09% ao ano, e será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da Consultora Especializada será calculada mensalmente com base na Base de Cálculo da Taxa de Administração apurado ao final do mês, à taxa de “1/12” (um doze avos) de forma linear.

11 Atos societários

Durante o período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022 não ocorreram atos societários

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

12 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

13 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, e pela aquisição de ativos mencionada, durante o período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022 não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	Saldo	Resultado
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	104	(672)

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

17 Outras informações

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Ressaltamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos são capturados no processo de precificação dos ativos e refletidos no valor da cota que vem sendo divulgada diariamente ao mercado.

A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022, como resultado destes eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências

CNPJ: 40.189.596/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 08 de outubro de 2021 (data do início do fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

18 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17