

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)

Demonstrações financeiras
Exercício findo em 30 de junho de 2023 e
período de 8 de outubro de 2021
(data de início das operações) a
30 de junho 2022

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações de resultados do período	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 dos auditores 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 são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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.



Valor justo das propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para Investimento, no montante de R\$ 237.400 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira (“laudo de avaliação”), elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como, taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- (i) Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo de avaliação;
- (ii) Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação; e
- (iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo das propriedades para investimento, no tocante à sua mensuração, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2023.

Outros assuntos

Os valores correspondentes ao período de 8 de outubro de 2021 a 30 de junho de 2022, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 28 de setembro de 2022 sem modificação de opinião.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, 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 Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



Responsabilidades dos auditores 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 obtemos 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.
- Obtemos 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 Administradora.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Fornecemos também à Administradora 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 a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício 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.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Bruno Vergasta de Oliveira
Contador CRC 1RJ093416/O-0 T-SP

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

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2023		2022	
		Valores	% PL	Valores	% PL
Circulante		12.251	5,07%	18.638	7,76%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	4.a	1.199	0,50%	3.220	1,34%
Disponibilidade	2	2	0,00%	5	0,00%
Cotas de fundos de investimento		1.197	0,50%	3.215	1,34%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5.b	8.553	3,54%	15.014	6,25%
Letras de crédito imobiliário		8.553	3,54%	15.014	6,25%
Valores a receber	5.a.v	2.497	1,03%	374	0,16%
Aluguéis a receber		2.497	1,03%	374	0,16%
Despesas antecipadas		2	0,00%	30	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	2	2	0,00%	23	0,01%
Taxa B3	-	-	0,00%	6	0,00%
Taxa Anbima	-	-	0,00%	1	0,00%
Não Circulante		238.045	98,58%	239.068	99,62%
Propriedades para investimento	5.a	237.400	98,31%	234.950	97,90%
Imóveis para renda		237.400	98,31%	234.950	97,90%
Valores a receber	5.a.v	645	0,27%	4.118	1,72%
Aluguéis a receber		645	0,27%	4.118	1,72%
Total do ativo		250.296	103,65%	257.706	107,38%
Passivo					
Circulante		8.807	3,65%	17.718	7,38%
Gastos com propriedades para investimento	5.a.iv	6.877	2,85%	15.798	6,58%
Lucros a distribuir		1.714	0,71%	1.777	0,74%
Auditoria externa a pagar		100	0,04%	-	0,00%
Taxa de gestão a pagar		62	0,03%	-	0,00%
Taxa de Administração a pagar		36	0,01%	104	0,04%
Consultoria a pagar		18	0,01%	-	0,00%
Laudo de avaliação a pagar		-	0,00%	35	0,02%
Taxa CETIP/SELIC		-	0,00%	4	0,00%
Total do passivo		8.807	3,65%	17.718	7,38%
Patrimônio líquido		241.489	100,00%	239.988	100,00%
Cotas integralizadas		209.062	86,57%	209.062	87,11%
Reservas de lucros		32.427	13,43%	30.926	12,89%
Total do passivo e patrimônio líquido		250.296	103,65%	257.706	107,38%

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demo

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 de resultados do período

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021

(data de início das operações) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto o resultado líquido por cota)

	Nota	2023	2022
Propriedades para investimento		20.676	38.905
Rendas de aluguéis	5.a.v	18.862	12.864
Ajuste ao valor justo	5.a.iv	2.450	26.217
Laudo de avaliação		(173)	(176)
Outras despesas imóveis	5.a.iv	(458)	-
Manutenção de imóveis		(5)	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária		1.680	519
Letras de Certificado Imobiliário - LCI	5.b	1.680	519
Resultado com cotas de Fundos	4	205	762
Cotas de fundo de renda fixa		205	762
Receitas diversas		9	-
Outras despesas	10	(1.689)	(1.211)
Taxa de gestão		(736)	(166)
Taxa de administração		(461)	(672)
Despesa com consultoria		(233)	(54)
Auditoria externa		(100)	(80)
Despesas com Cetip/Selic		(56)	(30)
Despesas tributárias		(48)	(162)
Despesa com taxa CVM		(24)	(7)
Despesa com taxa B3		(11)	(5)
Despesas com correios		(9)	(32)
Outras despesas		(11)	(3)
Resultado líquido do exercício		20.881	38.975
Quantidade de cotas		2.090.621	2.090.621
Resultado líquido por cota (em Reais)		9,99	18,64

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021
(data de início das operações) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

		Cotas subscritas e integralizadas com ativos	Cotas subscritas e integralizadas em moeda corrente	Lucros/(prejuízos) acumulados	Reserva de lucros	Total
Em 8 de outubro de 2021	Nota 8.a.i	186.412	22.650	-	-	209.062
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		186.412	22.650	-	30.926	239.988
Lucro líquido do exercício		-		20.881		20.881
Distribuição de resultado	8.c	-		(19.380)		(19.380)
Reserva de lucros		-		(1.501)	1.501	-
Em 30 de junho de 2023		186.412	22.650	-	32.427	241.489

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

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021

(data de início das operações) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		20.212	8.372
Resultado cota de fundo de renda fixa		205	762
Aquisição de Letras de Certificado Imobiliário - LCI		-	(15.000)
Venda de Letras de Certificado Imobiliário - LCI		8.141	505
Pagamento de taxa de gestão		(674)	(167)
Pagamento de taxa de administração		(529)	(568)
Pagamento de serviços de consultoria		(215)	(54)
Pagamento despesa com laudo		(208)	(141)
Pagamento despesa com Cetip/Selic		(60)	(26)
Pagamento de tributos		(48)	(162)
Outras despesas		(1)	(4)
Pagamento despesa com B3		(17)	(11)
Pagamento despesa com auditoria		-	(80)
Pagamento despesa com CVM		-	(30)
Pagamento despesa com correios		-	(32)
Caixa líquido das atividades operacionais		26.806	(6.636)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Custo de transferência		-	(5.961)
Gastos com propriedades para investimento acabados		(9.384)	(561)
Caixa líquido das atividades de investimento		(9.384)	(6.522)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas	8.a	-	22.650
Distribuição de rendimentos para os cotistas	8.c	(19.443)	(6.272)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(19.443)	16.378
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(2.021)	3.220
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		3.220	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período		1.199	3.220
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(2.021)	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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências (“Fundo”), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust”), foi constituído 25 de novembro de 2020 e iniciou suas operações em 8 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 as condições da legislação e da 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 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 pela Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de setembro de 2023.

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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho 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) Ativos e passivos circulantes e não circulantes

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).

c) Apropriação de receitas e despesas

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

d) 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.

Em 30 de junho de 2023 e 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

e) 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 um passivo financeiro é inicialmente mensurado pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou 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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho 2022

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

f) 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 de acordo com os Pronunciamentos Técnicos CPC 46 e 48, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis:

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. Essa categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento imobiliário e letras de crédito imobiliário.

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.

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.

g) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras de acordo com os critérios definidos no CPC 25, 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 a um 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

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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho 2022

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

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.

- 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 contábeis, 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.

h) 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, em que 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 adquiridos para auferir renda.

A avaliação dos imóveis integrantes da 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, uma nova avaliação deverá ser efetuada.

i) 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.

j) Resultado líquido por cota

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

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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho 2022

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

k) Reservas de lucros

Os lucros acumulados, ao final de cada exercício, são transferidos 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. Nesse contexto, em 30 de junho de 2023 e 2022 estão assim representados:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bancos	2	5
Cotas de fundos de investimento (a)	1.197	3.215
Total	1.199	3.220

a. Cotas de fundo de investimentos

<u>2023</u>			<u>2022</u>		
<u>Quantidade</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Valor de mercado</u>
19.684	61	1.197	59.942	54	3.215
19.684	61	1.197	59.942	54	3.215

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 205 (2022: R\$ 762) como rendimento de cotas de fundos de investimento, demonstrado no resultado na rubrica “Cotas de fundo de renda fixa”.

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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho 2022

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

5 Ativos de natureza imobiliária

a. Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo detém 100% de participação nos imóveis relacionados abaixo, que são utilizados para exploração comercial via locação ou arrendamento da área locável.

Os imóveis do tipo “agências bancárias” foram adquiridos em dezembro de 2021, através de emissões de cotas do Fundo com a entrega das propriedades, tendo como base o valor o justo das propriedades determinados por avaliador independente, conforme descrito nas escrituras públicas de conferência de bem imóvel para integralização de cotas de fundo de investimento imobiliário e outras avenças. Os imóveis adquiridos referem-se a 32 agências bancárias, que totalizam 56.494,59 m² de Área Bruta Locável (ABL).

ii. Relação dos imóveis

Ativo	Matrícula	Endereço	Característica/estágio	Metragem construída m ²	Custo de aquisição 2021 (**)	Valor justo em 30.06.2022	Valor justo em 30.06.2023
AG ARAGUARI	MAT 2.579	Av. Tiradentes, 381/387	Agência/acabado	1.046,67	3.959	5.050	5.050
AG ATIBAIA	MAT 1.757	Praça Aprigio Toledo, 16	Agência/acabado	2.333,90	6.600	7.300	7.350
AG BAEPENDI	MAT 2.279	Rua Jose Alberto Pelucio, 63	Agência/acabado	595,12	1.556	2.450	2.450
AG BELA VISTA	MAT 157.490	Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 900,906,912 e 918	Agência/acabado	2.347,18	15.591	18.450	18.350
AG BOM FIM	MAT 75.327	Av. Osvaldo Aranha, 1316	Agência/acabado	1.356,40	6.386	7.450	7.600
AG CACHOEIRA DO SUL	MAT 50.489	Rua Sete de Setembro, 1231	Agência/acabado	900,66	2.504	3.100	3.250
AG CAPAO DA CANOA	MAT 44.089	Rua Paraguassu, 1725	Agência/acabado	697,94	3.795	3.550	3.450

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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho 2022

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

Ativo	Matrícula	Endereço	Característica/estágio	Metragem construída m ²	Custo de aquisição 2021 (**)	Valor justo em 30.06.2022	Valor justo em 30.06.2023
AG ELOI MENDES	MAT 3.374	Rua Cel Horacio A Pereira, 225	Agência/acabado	425,00	1.352	1.550	1.550
AG FREDERICO WESTPHALEN	MAT 23	Rua do Comércio, 660	Agência/acabado	859,35	2.410	2.800	2.800
AG FREIRE ALEMÃO	MAT 8.623	Av Cesário de Melo, 3166	Agência/acabado	1.224,50	3.570	5.350	5.900
AG GIOVANNI BREDA	MAT 9.235	Praça Giovanni Breda, 1916	Agência/acabado	1.037,74	4.100	5.050	5.100
AG GUIA LOPES	MAT 8.580	Av. Teresópolis, 3235	Agência/acabado	1.384,50	4.024	5.700	5.950
AG HORTO DE IPATINGA	MAT 22.741	Rua Jacarandá, 499	Agência/acabado	1.062,98	2.662	4.700	4.850
AG INHANGA (*)	MAT 119.581	Av. N.Sra.Copacabana, 427 A	Agência/acabado	919,57	8.755	13.000	13.100
AG ITABIRA	MAT 147	Av. Daniel Jardim de Grisolia, 117	Agência/acabado	1.139,95	3.339	5.850	5.700
AG JACAREI	MAT 99.446	Rua Dr. Lucio Malta, 575	Agência/acabado	4.186,00	8.243	9.700	9.600
AG LAJEADO	MAT 18.680	Rua Julio de Castilhos, 1029	Agência/acabado	2.748,57	9.002	8.700	8.900
AG MACAE (*)	MAT 906, 949 E 950	Av. Rui Barbosa, 790	Agência/acabado	2.234,07	10.628	15.250	14.600
AG MADUREIRA (*)	MAT 12.628	Rua Carvalho de Souza, 273	Agência/acabado	2.427,00	5.517	8.350	9.250
AG MAGE	MAT 28.102	Rua Dr. Siqueira, 342	Agência/acabado	741,02	3.730	4.650	4.500
AG MANCHESTER	MAT 10.578	Av. Barão do Rio Branco, 2340	Agência/acabado	5.958,00	20.500	25.000	25.000
AG MONTES CLAROS	MAT 5.817	Rua Dr. Santos, 103	Agência/acabado	2.844,00	10.968	11.200	11.050
AG OSORIO	MAT 91.163	Rua Julio de Castilhos, 915	Agência/acabado	671,13	3.237	3.250	3.350
AG PELOTAS	MAT 59.260	Rua Quinze de Novembro, 570	Agência/acabado	2.701,16	5.850	8.550	8.400
AG PILARES	MAT 79.873	Av. Dom Helder Camara, 5809	Agência/acabado	1.895,68	3.283	6.400	6.650
AG PIRACICABA (*)	MAT 13.321	Rua São José, 667	Agência/acabado	3.972,00	9.822	12.150	12.050

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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho 2022

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

Ativo	Matrícula	Endereço	Característica/estágio	Metragem construída m ²	Custo de aquisição 2021 (**)	Valor justo em 30.06.2022	Valor justo em 30.06.2023
AG QUEIMADOS	MAT 58.922	Rua Vereador Marinho Hemeterio Oliveira, SN	Agência/acabado	924,00	3.600	4.450	4.350
AG RIBEIRAO PIRES	MAT 34.073	Rua Miguel Prisco, 40	Agência/acabado	742,43	3.260	3.950	3.950
AG SANTA CRUZ DO SUL	MAT 10.006	Rua Julio de Castilhos, 189	Agência/acabado	3.023,76	8.467	9.000	9.400
AG SAO LOURENCO	MAT 19.471	Av. Pedro II, 244	Agência/acabado	1.046,00	3.289	3.850	4.300
AG SOLEDADE, RS	MAT 8.630	Rua Cel Falkembach, 951	Agência/acabado	650,40	1.665	2.250	2.300
AG URUGUAIANA	MAT 20.602	Rua Cel Bento Martins, 2926	Agência/acabado	2.348,93	4.748	6.900	7.300
Totais					186.412	234.950	237.400

(*) Os imóveis encontram-se em processo de registro, tendo em vista o surgimento de exigências dos respectivos cartórios. A Administradora e a Gestora do Fundo estão tomando as medidas necessárias para conclusão do processo de registro dos imóveis, mantendo atualizações tempestivas com os respectivos cartórios e fornecendo informações e documentos adicionais para sanar as exigências.

(**) Conforme item (iv) abaixo, houve a Integralização de cotas do Fundo com a entrega dos imóveis através de emissão de cotas do fundo em dezembro de 2021, no montante de R\$ 186.412.

iii. Atualização das propriedades para investimento

No exercício findo em 30 de junho de 2023, os imóveis estão registrados pelo valor justo, com base em laudo de avaliação econômica, elaborado por avaliador independente, na data base de 31 de maio de 2023. Houve uma valorização das propriedades para investimento, no valor de R\$ 2.450 (2022: R\$ 26.217). No exercício findo em 30 de junho de 2023 os imóveis não possuem vacância.

Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Avaliador	Método de avaliação
AG ARAGUARI	30/06/2023	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG ATIBAIA	30/06/2023	7,75	7,00	Colliers	Renda
AG BAEPENDI	30/06/2023	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG BELA VISTA	30/06/2023	7,25	6,75	Colliers	Renda
AG BOM FIM	30/06/2023	7,00	6,50	Colliers	Renda
AG CACHOEIRA DO SUL	30/06/2023	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG CAPAO DA CANOA	30/06/2023	7,00	6,50	Colliers	Renda
AG ELOI MENDES	30/06/2023	8,00	7,25	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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho 2022

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

AG FREDERICO WESTPHALEN	30/06/2023	7,00	6,50	Colliers	Renda
AG FREIRE ALEMÃO	30/06/2023	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG GIOVANNI BREDA	30/06/2023	8,00	7,25	Colliers	Renda
AG GUIA LOPES	30/06/2023	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG HORTO DE IPATINGA	30/06/2023	8,00	7,25	Colliers	Renda
AG INHANGA	30/06/2023	7,75	7,00	Colliers	Renda
AG ITABIRA	30/06/2023	7,75	7,00	Colliers	Renda
AG JACAREI	30/06/2023	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG LAJEADO	30/06/2023	7,25	6,75	Colliers	Renda
AG MACAE	30/06/2023	7,25	6,75	Colliers	Renda
AG MADUREIRA	30/06/2023	7,50	7,00	Colliers	Renda
AG MAGE	30/06/2023	7,75	7,00	Colliers	Renda
AG MANCHESTER	30/06/2023	7,25	6,75	Colliers	Renda
AG MONTES CLAROS	30/06/2023	7,00	6,50	Colliers	Renda
AG OSORIO	30/06/2023	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG PELOTAS	30/06/2023	7,75	7,00	Colliers	Renda
AG PILARES	30/06/2023	7,00	6,50	Colliers	Renda
AG PIRACICABA	30/06/2023	8,25	7,50	Colliers	Renda
AG QUEIMADOS	30/06/2023	7,00	6,50	Colliers	Renda
AG RIBEIRAO PIRES	30/06/2023	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG SANTA CRUZ DO SUL	30/06/2023	7,25	6,75	Colliers	Renda
AG SAO LOURENCO	30/06/2023	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG SOLEDADE, RS	30/06/2023	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG URUGUAIANA	30/06/2023	7,75	7,00	Colliers	Renda

Avaliador

A Colliers International, empresa contratada para avaliação dos ativos do Fundo em 2023, 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.

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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho 2022

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

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 essa a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por esse 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.

iv. 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 (a)	5.962
Gastos com propriedades para investimento (b)	16.359
Ajuste ao valor justo	26.217
Saldo em 30.06.2022	234.950
Ajuste ao valor justo	2.450
Saldo em 30.06.2023	237.400

a. Custo de transferência

Despesas com imóveis	2022
ITBI	4.950
RGI	1.012
Total	5.962

b. Gastos com propriedade para investimento

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo efetuou o pagamento no montante de R\$ R\$ 9.379 (2022: R\$ 561), demonstrado na rubrica “gastos com propriedades para investimento acabados”, na demonstração do fluxo de caixa e possui um passivo de R\$ 6.877 (2022: R\$ 15.798) na rubrica “valores a pagar” no balanço patrimonial.

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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho 2022

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	15.798	-
Valores a pagar propriedades para investimento acabados	-	16.359
Outras despesas com imóveis (i)	458	-
(-) Pagamento gastos com propriedades para investimento acabados	(9.379)	(561)
Saldo final	6.877	15.798

- i. No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo efetuou o complemento da provisão de despesas com imóveis no montante de R\$ 458, demonstrado na rubrica “Outras despesas com imóveis”, na demonstração do resultado do exercício.

c. Aluguéis a receber

Compreendem os aluguéis a receber relativos à locação dos imóveis no exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 a 30 de junho de 2022:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	4.492	-
(+) Rendas de aluguel	18.862	12.864
(-) Recebimento de aluguéis	(20.212)	(8.372)
Saldo final	3.142	4.492

Faixas de vencimento

	Aluguél mensal	Aluguél diferido (*)	Total
Curto Prazo	1.601	896	2.497
Longo Prazo	-	645	645
	1.601	1.541	3.142

No exercício findo em 30 de junho de 2023, 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.

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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho 2022

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

(*) Abaixo o quadro com a movimentação dos recebimentos dos valores parcelados de aluguéis no exercício findo 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 a 30 de junho de 2022:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	2.998	-
(+) Aluguéis parcelados	-	2.998
(-) Recebimentos	<u>(1.457)</u>	-
Saldo Final	<u>1.541</u>	<u>2.998</u>

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 já quitado;
- R\$ 96 mensais entre novembro de 2022 e outubro de 2023, totalizando R\$ 1.156, sendo quitado R\$ 772; e
- saldo em aberto de R\$ 384; 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.

O saldo final referente aos valores parcelados é de R\$ 1.541.

b. Letras de Crédito Imobiliário - LCI

O Fundo possui Letras de Crédito Imobiliário, conforme características descritas abaixo:

						2023	
Emissor	Papel	Aquisição	Remuneração	Vencimento	Valor aplicado	Valor	
Banco Itaú	22C00198928	08/03/2022	95,00	27/02/2024	7.327	8.553	

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	15.014	-
(+) Aquisição de Letras de Créditos Imobiliários	-	15.000

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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho 2022

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

(+) Rendas Letras de Créditos Imobiliários	1.680	519
(-) Venda de Letras de Créditos Imobiliários	(8.141)	(505)
Saldo final	8.553	15.014

i. 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:

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.

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 segregados 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 a avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e as 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

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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho 2022

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

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.

ii. Risco relacionados a fatores macroeconômicos

A aplicação em cotas do Fundo está sujeita a diversos riscos de mercado, entre 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, uma vez que, em caso de vacância de quaisquer 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 aos quais o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento 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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho 2022

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

8 Patrimônio líquido

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

a) Subscrição, integralização, amortização e resgate de cotas

i. Subscrição e integralização

Durante o período de 8 de outubro de 2021 a 30 de junho de 2022, foram subscritas e integralizadas 2.090.621 cotas do Fundo 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, conforme Nota Explicativa nº 5.a e R\$ 22.650 em moeda corrente nacional, conforme demonstrado no quadro das mutações do patrimônio líquido e quadro demonstrativo do fluxo de caixa, na rubrica de “integralização de cotas”. No exercício findo em 30 de junho de 2023 não houve subscrição e integralização de cotas do Fundo.

ii. Amortização

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e no período de 8 de outubro de 2021 a 30 de junho de 2022, não houve amortização de cotas do Fundo.

iii. Resgate

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

b) 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 nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 foram os seguintes:

2023		2022	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
29/07/2022	77,76	31/01/2022	80,20
31/08/2022	79,57	28/02/2022	76,00

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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho 2022

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

30/09/2022	80,72	31/03/2022	78,00
31/10/2022	81,10	28/04/2022	78,51
30/11/2022	77,99	31/05/2022	77,20
29/12/2022	77,00	29/06/2022	75,70
31/01/2023	77,51		
28/02/2023	77,70		
31/03/2023	75,00		
28/04/2023	76,87		
31/05/2023	78,92		
30/06/2023	84,00		

c) 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 de provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2023	2022
Resultado contábil	20.881	38.975
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	1.389	(4.671)
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	530	306
(+/-) Ajuste a valor justo	(2.450)	(26.217)
Resultado conforme regime de caixa	20.350	8.393
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	19.380	8.049
% Percentual distribuído	95,23%	95,90%
Rendimentos pagos do exercício atual	17.666	(6.272)
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (ii)	1.714	1.777
Rendimentos pagos relativos ao exercício de anterior (iii)	1.777	-

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo 30 de junho de 2023 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 exercício findo em 30 de junho de 2023.

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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho 2022

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

- (ii) A parcela de R\$ 1.714, liquidada em 18 de julho de 2023, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 30 de junho de 2023.
- (iii) 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.

d) Evolução e rentabilidade

Exercício findo em/período de	Valor da cota	Rentabilidade (%) (*)
30 de junho de 2023	115,5106	9,05
8 de outubro de 2021 a 30 de junho de 2022	114,7927	18,64

(*) Rentabilidade considerando os efeitos da distribuição de rendimentos.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

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

Despesas administrativas	2023		2022	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de gestão	736	0,31%	166	0,08%
Taxa de administração	461	0,19%	672	0,32%
Despesa com consultoria	233	0,10%	54	0,03%
Auditoria externa	100	0,04%	80	0,04%
Despesas com Cetip/Selic	56	0,02%	30	0,01%
Despesas tributárias	48	0,02%	162	0,08%
Despesa com taxa CVM	24	0,01%	7	0,00%

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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho 2022

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

iii. Consultoria

A remuneração devida à consultora especializada corresponderá a um montante equivalente a 0,09% ao ano, 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 consultora especializada será 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.

11 Atos societários

Em consulta formal aos cotistas realizada em 29 de setembro de 2022, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social de 30 de junho de 2022.

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
 - 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 oito dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária e a ata da Assembleia Geral Extraordinária.
- 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, era 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 nº 1.585, 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%.

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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho 2022

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

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 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, o qual 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 1.585, 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%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	2023		2022	
				Saldo	Resultado	Saldo	Resultado
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	R\$ 36	R\$ 461	R\$ 104	R\$ 672
RB Capital Asset Management LTDA	Gestor	Taxa de Gestão	Despesa	R\$ 62	R\$ 736	-	R\$ 166

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no exercício findo em 30 de junho de 2023, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG 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.

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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 8 de outubro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho 2022

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

17 Outras informações

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e (iv) a segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos. A referida Resolução entra em vigor em 2 de outubro de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

O Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação deste à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

18 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC RJ-123090/O-3

José Alexandre Costa de Freitas

Diretor responsável

CPF 008.991.207-17