

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
2024 e 2023

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 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 2024 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, incluindo as políticas contábeis materiais 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 2024, 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 2024, o Fundo possuía ativos classificados como propriedades para Investimento, no montante de R\$ 237.000 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 2024.

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.
- Concluimos 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, 27 de setembro de 2024

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

Lino Martins da Silva Junior
Contador CRC RJ-083314/O-7

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

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2024		2023	
		Valores	% PL	Valores	% PL
<u>Circulante</u>		6.273	2,60%	12.251	5,07%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	4.a	3.999	1,66%	1.199	0,50%
Disponibilidade		2	0,00%	2	0,00%
Cotas de fundos de investimento		3.997	1,66%	1.197	0,50%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5.b	-	0,00%	8.553	3,54%
Letras de crédito imobiliário		-	0,00%	8.553	3,54%
Valores a receber	5.a.v	2.247	0,93%	2.497	1,03%
Aluguéis a receber		2.247	0,93%	2.497	1,03%
Despesas antecipadas		27	0,01%	2	0,00%
Taxa de fiscalização CVM		27	0,01%	2	0,00%
<u>Não Circulante</u>		237.000	98,17%	238.045	98,58%
Propriedades para investimento	5.a	237.000	98,17%	237.400	98,31%
Imóveis para renda		237.000	98,17%	237.400	98,31%
Valores a receber	5.a.v	-	0,00%	645	0,27%
Aluguéis		-	0,00%	645	0,27%
Total do ativo		243.273	100,77%	250.296	103,65%
Passivo					
<u>Circulante</u>		1.843	0,77%	8.807	3,65%
Lucros a distribuir		1.443	0,60%	1.714	0,71%
Taxa de Administração		275	0,12%	36	0,01%
Auditoria		125	0,05%	100	0,04%
Gastos com propriedades para investimento acabados	5.a.iv	-	0,00%	6.877	2,85%
Taxa de gestão		-	0,00%	62	0,03%
Consultoria		-	0,00%	18	0,01%
Total do passivo		1.843	0,77%	8.807	3,65%
Patrimônio líquido		241.430	100,00%	241.489	100,00%
Cotas integralizadas		209.062	86,59%	209.062	86,57%
Reservas de lucros		32.368	13,41%	32.427	13,43%
Total do passivo e patrimônio líquido		243.273	100,77%	250.296	103,65%

As notas explicativas da Administradora 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 de resultados do exercício

Exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023

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

	Nota	2024	2023
Propriedades para investimento		18.809	20.676
Aluguéis	5.a.v	19.211	18.862
Ajuste ao valor justo	5.a.iv	152	2.450
Laudo de avaliação		(180)	(173)
Outras despesas com imóveis	5.a.iv	(16)	(458)
Gastos com propriedades para investimento acabados		(358)	(5)
Ativos financeiros de natureza imobiliária		428	1.680
Letras de Certificado Imobiliário - LCI	5.b	428	1.680
Resultado com cotas de Fundos	4	195	205
Cotas de fundo de renda fixa		195	205
Receitas diversas		-	9
Outras despesas	10	(1.805)	(1.689)
Taxa de administração		(831)	(461)
Taxa de gestão		(558)	(736)
Consultoria		(186)	(233)
Auditoria		(125)	(100)
CETIP/SELIC		(41)	(56)
Outras despesas		(64)	(103)
Resultado líquido do exercício		17.627	20.881
Quantidade de cotas		2.090.621	2.090.621
Resultado líquido por cota (em Reais)		8,43	9,99

As notas explicativas da Administradora 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 2024 e 2023

(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	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	-	-	(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
Lucro líquido do exercício	-	-	17.627	-	17.627
Distribuição de resultado	-	-	(17.686)	-	(17.686)
Reserva de lucros	-	-	59	(59)	-
Em 30 de junho de 2024	186.412	22.650	-	32.368	241.430

As notas explicativas da Administradora 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 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aluguéis	20.106	20.212
Venda de Letras de Certificado Imobiliário - LCI	8.981	8.141
Resultado da cota de fundo de renda fixa	195	205
Taxa de gestão	(620)	(674)
Taxa de administração	(590)	(529)
Consultoria	(204)	(215)
Laudo	(180)	(208)
Auditoria	(100)	-
CETIP/SELIC	(41)	(60)
Pagamento com tributos	-	(48)
Outras despesas	(90)	(18)
Caixa líquido das atividades operacionais	27.457	26.806
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Gastos com propriedades para investimento acabados	(6.699)	(9.384)
Caixa líquido das atividades de investimento	(6.699)	(9.384)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de resultado	(17.958)	(19.443)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(17.958)	(19.443)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.800	(2.021)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.199	3.220
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.999	1.199
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.800	(2.021)

As notas explicativas da Administradora 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

Exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

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 em 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 indeterminado, 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 vigentes.

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 nenhuma empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de nenhum 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), a Instrução CVM nº 516/11 e e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. A Resolução CVM nº 175 entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo-limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

Lei nº 14.754

Em 13/12/2023, foi publicada a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754/2023”), conforme alterada pela Lei nº 14.789, de 29/12/2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento fechados e da renda auferida por pessoas físicas residentes no Brasil em aplicações financeiras. Desta forma, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto a) FIA; b) FIDC e FIP, classificados como Entidade de Investimento, nos termos da Resolução CMN nº 5.111 de 21/12/2023 e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), no último dia útil dos meses de Maio e Novembro, às alíquotas de 15% ou 20%, conforme tipo de fundo e/ou o prazo médio da carteira do fundo. No momento do resgate, deverá ser aplicada à amortização ou à distribuição de rendimentos deverá ser aplicada alíquota complementar, se aplicável, conforme o prazo de investimento de cada cotista.

A tributação sobre o estoque de rendimentos acumulados até 31/12/2023 também foi prevista na referida Lei nº 14.754/2023 à alíquota de 15%, com pagamento à vista em maio/2024 ou em até 24 parcelas. Sendo que o cotista pessoa física residente poderá optar pela tributação do estoque à alíquota de 8%, em duas etapas: (i) sobre os rendimentos apurados até 30/11/2023, com pagamento em 4 parcelas iguais, mensais e sucessivas com vencimentos nos dias 29 de dezembro de 2023, 31 de janeiro de 2024, 29 de fevereiro de 2024 e 29 de março de 2024; e (ii) sobre os rendimentos apurados entre 1º01/12/2023 a e 31/12/2023, com pagamento à vista em 31 de maio de 2024.

Na elaboração destas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e a determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo para emissão e divulgação em 27 de setembro de 2024.

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, que é a 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 de outra forma.

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

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 2024 e 2023, 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 da 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.

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 CPC 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.

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

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 ao valor recuperável.

Provisão para perdas por redução ao valor recuperável: a provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução ao 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 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 de eventos além do controle do Fundo e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de tais eventos. 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.

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.

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

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. São incluídos nessa 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 necessária 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.

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 equivalentes 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 2024 e 2023, estão assim representados:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bancos	2	2
Cotas de fundos de investimento (i)	3.997	1.197
Total	<u>3.999</u>	<u>1.199</u>

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

i. Cotas de fundo de investimentos

Fundos de Investimento	2024			2023		
	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
Itaú Soberano REF DI	58.917	68	3.997	19.684	61	1.197
Total	58.917	68	3.997	19.684	61	1.197

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 195 (2023: R\$ 205) 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 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 justo das propriedades determinado 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	Valor justo em 30.06.2023	Valor justo em 30.06.2024
AG MANCHESTER	MAT 10.578	Av. Barão do Rio Branco, 2340	Agência/acabado	5.958,00	25.000	25.600
AG BELA VISTA	MAT 157.490	Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 900, 906,912 e 918	Agência/acabado	2.347,18	18.350	18.500
AG MACAE	MAT 906, 949 E 950	Av. Rui Barbosa, 790	Agência/acabado	2.234,07	14.600	14.000
AG INHANGA	MAT 119.581	Av. N.Sra.Copacabana, 427 A	Agência/acabado	919,57	13.100	12.900
AG PIRACICABA	MAT 13.321	Rua São Jose, 667	Agência/acabado	3.972,00	12.050	12.000

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

Ativo	Matrícula	Endereço	Característica/estágio	Metragem construída m²	Valor justo em 30.06.2023	Valor justo em 30.06.2024
AG MONTES CLAROS	MAT 5.871	Rua Dr. Santos, 103	Agência/acabado	2.844,00	11.050	10.700
AG SANTA CRUZ DO SUL	MAT 10.006	Rua Julio de Castilhos, 189	Agência/acabado	3.003,76	9.400	9.950
AG MADUREIRA (*)	MAT 12.628	Rua Carvalho de Souza, 273	Agência/acabado	2.427,00	9.250	9.750
AG JACAREI	MAT 27762 / 99446	Rua Dr. Lucio Malta, 575	Agência/acabado	4.186,00	9.600	9.650
AG LAJEADO	MAT 18.680	Rua Julio de Castilhos, 1029	Agência/acabado	2.748,57	8.900	8.350
AG PELOTAS	MAT 59.260	Rua Quinze de Novembro, 570	Agência/acabado	2.701,16	8.400	8.250
AG BOM FIM	MAT 75.327	Av. Osvaldo Aranha, 1316	Agência/acabado	1.356,40	7.600	7.750
AG URUGUAIANA	MAT 20.602	Rua Cel Bento Martins, 2926	Agência/acabado	2.348,93	7.300	7.750
AG ATIBAIA	MAT 1.757	Praça Aprigio Toledo, 16	Agência/acabado	2.333,90	7.350	7.300
AG PILARES	MAT 79.873	Av. Dom Helder Camara, 5809	Agência/acabado	1.895,68	6.650	6.350
AG FREIRE ALEMÃO	MAT 53.551	Av Cesário de Melo, 3166	Agência/acabado	1.224,50	5.900	6.250
AG GUIA LOPES	MAT 8.580	Av. Teresopolis, 3235	Agência/acabado	1.384,50	5.950	5.800
AG ITABIRA	MAT 147	Av. Daniel Jardim de Grisolia, 117	Agência/acabado	1.139,95	5.700	5.550
AG GIOVANNI BREDÁ	MAT 9.235	Praça Giovanni Breda, 1916	Agência/acabado	1.037,74	5.100	5.150
AG ARAGUARI	MAT 2.579	Av. Tiradentes, 381/387	Agência/acabado	1.046,67	5.050	5.150
AG HORTO DE IPATINGA	MAT 22.741	Rua Jacaranda, 499	Agência/acabado	1.062,98	4.850	4.650
AG QUEIMADOS	MAT 13.248	Rua Vereador Marinho Hemeterio Oliveira, SN	Agência/acabado	924,00	4.350	4.400
AG SAO LOURENCO	MAT 35.395	Rua Dr. Olavo Gomes Pinto	Agência/acabado	1.046,00	4.300	4.300
AG MAGE	MAT 28.102	Rua Dr. Siqueira, 342	Agência/acabado	741,02	4.500	4.250
AG RIBEIRAO PIRES	MAT 34.073	Rua Miguel Prisco, 40	Agência/acabado	742,43	3.950	3.950
AG CAPAO DA CANOA	MAT 44.089	Rua Paraguassu, 1706	Agência/acabado	697,94	3.450	3.400
AG CACHOEIRA DO SUL	MAT 50.489	Rua Sete de Setembro, 1231	Agência/acabado	900,66	3.250	3.300
AG OSORIO	MAT 91.163	Rua Julio de Castilhos, 915	Agência/acabado	671,13	3.350	3.050
AG FREDERICO WESTPHALEN	MAT 23	Rua do Comercio, 660	Agência/acabado	859,35	2.800	2.750
AG BAEPENDI	MAT 2.279	Rua Jose Alberto Pelucio, 63	Agência/acabado	664,10	2.450	2.450
AG SOLEDADE, RS	MAT 8.630	Edificio "LODI", número 1, quadra 39	Agência/acabado	650,40	2.300	2.250

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

Ativo	Matrícula	Endereço	Característica/estágio	Metragem construída m ²	Valor justo em 30.06.2023	Valor justo em 30.06.2024
AG ELOI MENDES	MAT 3.374	Rua Cel Horacio A Pereira, 225	Agência/acabado	425,00	1.550	1.550
Total					237.400	237.000

*À época da aquisição do imóvel pelo fundo foi tentado o registro junto ao 8º RGI. Em nota devolutiva, o cartório alegou uma divergência do endereço do imóvel: na transcrição consta como endereço a R. Carvalho de Souza nº 273, salões 101 a 601 e no cadastro da Prefeitura consta a R. Carvalho de Souza nº 273 (sem citar os salões). Aparentemente isso se deve ao fato de que antigamente haviam 7 contribuintes ocupando o espaço hoje ocupado pelo imóvel, sendo cada um deles identificado por um "salão", e, mesmo após a saída desses contribuintes em 2015, essa situação não foi registrada ao RGI para atualização da transcrição. O Gestor do Fundo, através do escritório Mollica Advogados, solicitou ao 8º RGI a correção deste ponto mediante a averbação da inscrição municipal na transcrição 12.628, bem como o registro da escritura pública de conferência de bem imóvel para integralização de cotas de fundo de investimento imobiliário e outras avenças e consequente abertura de matrícula. Foi solicitada ao RGI uma certidão atualizada da Transcrição 12.628, que tem previsão de emissão até 04/10/2024.

iii. Atualização das propriedades para investimento

No exercício findo em 30 de junho de 2024, 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 2024. Houve uma valorização das propriedades para investimento, no valor de R\$ 152 (2023: R\$ 2.450). No exercício findo em 30 de junho de 2024, os imóveis não possuem vacância.

Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Avaliador	Método de avaliação
AG MANCHESTER	Maio/2024	7,25	6,75	Colliers	Renda
AG BELA VISTA	Maio/2024	7,25	6,75	Colliers	Renda
AG MACAE	Maio/2024	7,25	6,75	Colliers	Renda
AG INHANGA	Maio/2024	7,75	7,00	Colliers	Renda
AG PIRACICABA	Maio/2024	8,25	7,50	Colliers	Renda
AG MONTES CLAROS	Maio/2024	7,00	6,50	Colliers	Renda
AG SANTA CRUZ DO SUL	Maio/2024	7,25	6,75	Colliers	Renda
AG MADUREIRA	Maio/2024	7,50	7,00	Colliers	Renda
AG JACAREI	Maio/2024	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG LAJEADO	Maio/2024	7,25	6,75	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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Avaliador	Método de avaliação
AG PELOTAS	Maio/2024	7,75	7,00	Colliers	Renda
AG BOM FIM	Maio/2024	7,00	6,50	Colliers	Renda
AG URUGUAIANA	Maio/2024	7,75	7,00	Colliers	Renda
AG ATIBAIA	Maio/2024	7,75	7,00	Colliers	Renda
AG PILARES	Maio/2024	7,00	6,50	Colliers	Renda
AG FREIRE ALEMÃO	Maio/2024	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG GUIA LOPES	Maio/2024	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG ITABIRA	Maio/2024	7,75	7,00	Colliers	Renda
AG GIOVANNI BREDÁ	Maio/2024	8,00	7,25	Colliers	Renda
AG ARAGUARI	Maio/2024	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG HORTO DE IPATINGA	Maio/2024	8,00	7,25	Colliers	Renda
AG QUEIMADOS	Maio/2024	7,00	6,50	Colliers	Renda
AG SÃO LOURENÇO	Maio/2024	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG MAGE	Maio/2024	7,75	7,00	Colliers	Renda
AG RIBEIRÃO PIRES	Maio/2024	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG CAPÃO DA CANOA	Maio/2024	7,00	6,50	Colliers	Renda
AG CACHOEIRA DO SUL	Maio/2024	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG OSÓRIO	Maio/2024	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG FREDERICO WESTPHALEN	Maio/2024	7,00	6,50	Colliers	Renda
AG BAEPENDI	Maio/2024	7,00	6,75	Colliers	Renda
AG SOLEDADE, RS	Maio/2024	7,50	6,75	Colliers	Renda
AG ELOI MENDES	Maio/2024	8,00	7,25	Colliers	Renda

Avaliador

A Colliers International, empresa contratada para avaliação dos ativos do Fundo em 2024, 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 do Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) e do 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

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

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 óptica 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, descontado 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**

Saldo em 30.06.2022	234.950
Ajuste ao valor justo	2.450
Saldo em 30.06.2023	237.400
Ativações com propriedades para investimentos (a)	(552)
Ajuste a valor justo	152
Saldo em 30.06.2024	237.000

a) Gastos com propriedades para investimentos

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo efetuou o pagamento no montante de R\$ R\$ 6.700 (2023: R\$ 9.384), demonstrado na rubrica “gastos com propriedades para investimento acabados”, na demonstração do fluxo de caixa e em 2023 possuía um passivo de R\$ 6.877 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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

	2024	2023
Saldo inicial	6.877	15.798
(-) Gastos com propriedades para investimento acabados	(6.699)	(9.384)
(+) Despesa com propriedades para investimento acabados	358	5
(+) Outras despesas com imóveis (i)	16	458
(-) Ativações com propriedades para investimento	(552)	-
Saldo final	-	6.877

- i. No exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo efetuou o complemento da provisão de despesas com imóveis no montante de R\$ 16 (2023: R\$ 458), demonstrado na rubrica “Outras despesas com imóveis”, na demonstração do resultado do exercício.

v. Aluguéis a receber

Compreendem os aluguéis a receber relativos à locação dos imóveis no exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023:

	2024	2023
Saldo inicial	3.142	4.492
(+) Rendas de aluguel	19.211	18.862
(-) Recebimento de aluguéis	(20.106)	(20.212)
Saldo final	2.247	3.142

Faixas de vencimento

	2024		
	Aluguel mensal	Aluguel diferido (*)	Total
Curto Prazo	R\$ 1.602	R\$ 645	R\$ 2.247
	R\$ 1.602	R\$ 645	R\$ 2.247
	2023		
	Aluguel mensal	Aluguel diferido (*)	Total
Curto Prazo	R\$ 1.601	R\$ 896	R\$ 2.497
Longo Prazo	R\$ 0	R\$ 645	R\$ 645
	R\$ 1.601	R\$ 1.541	R\$ 3.142

No exercício findo em 30 de junho de 2024, as rendas de aluguéis foram apropriadas pelo regime de competência, e não foi constituída provisão para redução ao valor recuperável em análise efetuada pela Administradora.

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

(*) Abaixo, o quadro com a movimentação dos recebimentos dos valores parcelados de aluguéis no exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023:

	2024	2023
Saldo inicial	1.541	2.998
(-) Recebimentos	(896)	(1.457)
Saldo final	645	1.541

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 dessas parcelas está sendo efetuado juntamente com o 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 quitados;
- R\$ 96 mensais, entre novembro de 2022 e outubro de 2023, totalizando R\$ 1.156, sendo quitados 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\$ 645.

Letras de Crédito Imobiliário – LCI

O Fundo detinha 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

	2024	2023
Saldo inicial	8.553	15.014
(+) Rendas de Letras de Créditos Imobiliários	428	1.680
(-) Venda de Letras de Créditos Imobiliários	(8.981)	(8.141)
Saldo final	-	8.553

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

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, a mensuração, a avaliação, o monitoramento, o controle e a 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.

ii. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

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

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 das 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

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

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 por 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 os 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 na 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.

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 o montante de R\$ 186.412 integralizado em bens imóveis, conforme Nota Explicativa nº 5.a, e o montante de R\$ 22.650, em moeda corrente nacional, conforme demonstrado no quadro das mutações do patrimônio líquido e no quadro dos fluxos de caixa, na rubrica de “integralização de cotas”. No exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023, não houve subscrição e integralização de cotas 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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

ii. Amortização

No exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023, 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 de negociação de cada mês nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 foram os seguintes:

2024		2023	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
31/07/2023	88,02	29/07/2022	77,76
31/08/2023	84,00	31/08/2022	79,57
30/09/2023	82,60	30/09/2022	80,72
31/10/2023	79,56	31/10/2022	81,10
30/11/2023	78,69	30/11/2022	77,99
28/12/2023	81,02	29/12/2022	77,00
31/01/2024	81,74	31/01/2023	77,51
29/02/2024	80,74	28/02/2023	77,70
31/03/2024	80,53	31/03/2023	75,00
30/04/2024	78,35	28/04/2023	76,87
31/05/2024	77,20	31/05/2023	78,92
30/06/2024	77,08	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 compõem a carteira do Fundo, sendo todas as despesas de provisões e encargos incidentes subtraídos até o mês de competência.

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

	2024	2023
Resultado contábil	17.627	20.881
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	1.087	1.389
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	(8)	530
(+/-) Ajuste a valor justo	(152)	(2.450)
Resultado conforme regime de caixa	18.554	20.350
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	17.686	19.380
% Percentual distribuído	95,32%	95,23%
Rendimentos pagos do exercício atual	16.243	17.666
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (ii)	1.443	1.714
Rendimentos pagos relativos ao exercício anterior (iii)	1.714	1.777

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2024 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 2024.
- (ii) A parcela de R\$ 1.443, liquidada em 16 de julho de 2024, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 30 de junho de 2024.
- (iii) 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.

d) Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (%)(*)
30 de junho de 2024	115,4826	7,30%
30 de junho de 2023	115,5106	9,05%

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

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

Exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

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 os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2024		2023	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Despesas administrativas				
Taxa de administração	831	0,34%	461	0,19%
Taxa de gestão	558	0,23%	736	0,31%
Consultoria	186	0,08%	233	0,10%
Auditoria	125	0,05%	100	0,04%
CETIP/SELIC	41	0,02%	56	0,02%
Advogados	21	0,01%	-	0,00%
Despesas tributárias	7	0,00%	48	0,02%
Taxa B3	13	0,01%	11	0,00%
Outras	11	0,00%	11	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	4	0,00%	24	0,01%
Taxa ANBIMA	4	0,00%	-	0,00%
Tarifa bancária	2	0,00%	-	0,00%
Cartório	2	0,00%	-	0,00%
Correios	-	0,00%	9	0,00%
Total	1.805	0,74%	1.689	0,69%
 Patrimônio líquido médio	 242.357		 240.798	

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

a) Remuneração da Administradora e da Custodiante

i. Administradora

A taxa de administração incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo ou 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 as 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, a contar da data da primeira liquidação financeira da Primeira Emissão. A remuneração em virtude da prestação dos serviços de administração, custódia, escrituração e controladoria do Fundo, já contida na taxa de administração, corresponderá à diferença entre o percentual fixado supra e o somatório da remuneração devida à Gestora e à Consultora 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 tendo como base de cálculo a taxa de administração apurada ao final do mês, à taxa de “1/12” (um doze avos) de forma linear.

ii. Gestora

A remuneração devida à Gestora durante os quatro 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. sobre a base de cálculo da taxa de administração; a partir do dia útil subsequente à data em que o Fundo completar quatro 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 a 0,1933% a.a. 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 tendo como base de cálculo a 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 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 tendo como base de cálculo a taxa de administração apurada ao final do mês, à taxa de “1/12” (um doze avos) de forma linear.

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

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

A Administradora 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 8 (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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

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 do imposto de renda recolhido na fonte e da declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com as limitações estabelecidas pela 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 retido na fonte e da declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com as limitações estabelecidas pela 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 os rendimentos de cotas detidas por cotistas não residentes em paraíso fiscal são tributados em 15%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	2024		2023	
				Saldo	Resultado	Saldo	Resultado
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	R\$ 275	R\$ 831	R\$ 36	R\$ 461
RB Capital Asset Management LTDA.	Gestora	Taxa de gestão	Despesa	-	R\$ 558	R\$ 62	R\$ 736

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a Administradora não contratou os serviços da KPMG Auditores Independentes Ltda. nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento administrados pela Administradora, que não os 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.

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

16 Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2024, com base no prognóstico de consultores jurídicos, o Fundo possui reclamação de natureza cível e judicial classificadas como “perdas possíveis”.

		Valor da causa	
Processo	Natureza	Valor original	Valor atualizado 2024
5000129-62.2023.4.03.6314	Cível	R\$ 25	R\$ 27

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.

OA Administradora e a Gestora do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação destedo Fundo à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

18 Eventos subsequentes

Não há nenhum evento subsequente que deva ser informado.

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando especificado de outra forma.

* * *

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC RJ-123090/O-3

José Alexandre Costa de Freitas

Diretor responsável

CPF 008.991.207-17