

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS

CNPJ/ME nº 40.189.596/0001-34

Código de Negociação das Cotas: CXAG11

Nome de Pregão: FII CAIXA AG

FATO RELEVANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA AGÊNCIAS**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.189.596/0001-34 (“Fundo”), **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício de gestão de carteira de valores mobiliários, inscrito no CNPJ/ME nº. 07.981.934/0001-09, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, e **RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição devidamente qualificada para o exercício de consultoria especializada da carteira de ativos imobiliários, inscrito no CNPJ/ME nº. 11.426.501/0001-50, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, na qualidade, respectivamente, de gestora e consultora especializada do Fundo, servem-se do presente para comunicar os cotistas e o mercado em geral de que foram celebrados, na data de 13 de outubro de 2021, contratos de locação para 100% (cem por cento) dos imóveis detidos pelo Fundo (“Contratos de Locação”), figurando como locatária a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04 (“CAIXA”), pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses a partir de 08 de outubro de 2021, renovável pelo mesmo prazo ou inferior, por única e exclusiva decisão da CAIXA.

Seguem abaixo as principais características de cada Contrato de Locação celebrado entre a CAIXA e o Fundo, representado pela Administradora:

Aluguel Diferido: O Aluguel devido entre a data de assinatura dos contratos de locação e a data de encerramento da oferta pública secundária de cotas do Fundo que a CAIXA ofertará (“Data de Encerramento”) terá o seu pagamento diferido (“Valor Diferido”), sendo certo que o Valor Diferido será pago da seguinte forma: (i) 40% (quarenta por cento) do Valor Diferido em 9 (nove) parcelas mensais e sucessivas de mesmo valor, com vencimento da primeira parcela no 1º Dia Útil de fevereiro de 2022 e das demais no 1º Dia Útil dos meses subsequentes; (ii) 30% (trinta por cento) do Valor Diferido em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas de mesmo valor, com vencimento da primeira parcela no 1º Dia Útil de novembro de 2022 e das demais no 1º Dia Útil dos meses subsequentes; (iii) 20% (vinte por cento) do Valor Diferido em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas de mesmo valor, com vencimento da primeira parcela no 1º Dia Útil de novembro de 2023 e das demais no 1º Dia Útil

dos meses subsequentes; e (iv) 10% (dez por cento) do Valor Diferido em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas de mesmo valor, com vencimento da primeira parcela no 1º Dia Útil de novembro de 2024 e das demais no 1º Dia Útil dos meses subsequentes. O Valor Diferido será correspondente ao valor do aluguel compreendido entre a data da assinatura dos contratos de locação e a Data de Encerramento, calculado *pro rata temporis*.

Renovação: caso a CAIXA opte por permanecer nos Ativos Imobiliários, no final do período inicial, o respectivo contrato de locação atípica poderá ser renovado por mais 120 (cento e vinte) meses, ou inferior período. As condições a serem atendidas para que a renovação aconteça são: (a) CAIXA esteja adimplente com as obrigações assumidas no Contrato de Locação; e (b) notificação escrita ao Fundo, com antecedência mínima de 6 (seis) meses da data de término do prazo de locação originalmente previsto. Para efeitos de renovação de locação, será estabelecida uma nova relação jurídica em substituição à locação atípica inicialmente contratada, passando tal relação a ser regida integralmente pela Lei 8.245/91, sendo que as partes poderão rever o valor dos aluguéis, não mais se aplicando as disposições do artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991.

Revisão do Aluguel: dada a atipicidade dos contratos, durante os prazos de locação, as partes renunciaram expressamente e de comum acordo aos respectivos direitos de pedir revisão judicial do valor dos aluguéis, nos termos do artigo 54-A, §1º da Lei nº 8.245/91, exceto por 1 (uma) ação revisional a ser realizada no 5º (quinto) ano de vigência dos contratos de locação.

Destinação do Imóvel: a CAIXA utilizará os respectivos Ativos Imobiliários, exclusivamente para fins não residenciais, quais sejam, de destiná-los à atividade comercial da CAIXA.

Encargos: deverão ser pagas pela CAIXA todos os impostos e taxas, tarifas de utilização de água e energia elétrica, bem como outras cobradas pelos órgãos públicos ou empresas concessionárias de serviço público, e, ainda, da cota-parte das despesas de condomínio efetivamente ocorridas na vigência dos contratos de locação, bem como enviar ao Fundo, quando solicitado, cópias dos respectivos recibos de pagamento.

Reajuste do aluguel: durante o período dos contratos de locação, os aluguéis serão reajustados a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, automaticamente com base na variação acumulada do IGPM, apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do IPCA, apurado pelo IBGE, o que for menor.

Benfeitorias: a CAIXA poderá realizar, por sua conta e risco exclusivos, as benfeitorias que entender necessárias ao desenvolvimento de suas atividades obedecendo o mesmo padrão empregado nos Ativos Imobiliários e as limitações de ordem legal, as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, obtendo a devida aprovação pelas autoridades competentes, quando necessário, e desde que: (a) não afetem a estrutura, solidez e características dos Ativos Imobiliários, incluindo as instalações

contra incêndio e elétricas e não ensejem em diminuição no valor dos Ativos Imobiliários, o que está, desde logo, autorizado pelo Fundo; (b) o Fundo previamente aprove a realização da respectiva benfeitoria, salvo em situações de urgência, risco ou que de qualquer forma possam ameaçar o regular desenvolvimento das atividades comerciais nos Ativos Imobiliários pela CAIXA; e (c) se responsabilize por toda e qualquer benfeitoria que venha a fazer, inclusive na hipótese de que o Ativo Imobiliário tenha qualquer restrição de construção, tais como tombamento. Ainda, em relação a determinados Ativos Imobiliários, o Fundo se comprometeu a realizar benfeitorias/intervenções conforme as necessidades da CAIXA. Para tanto, deverá o Fundo apresentar, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura dos Contratos de Locação, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias em situações excepcionais mediante acordo entre as Partes, cronograma de obras para a realização das referidas intervenções/benfeitorias para a aprovação prévia da CAIXA.

Rescisão antecipada: ocorrendo as hipóteses de rescisão antecipada previstas nos respectivos contratos de locação cuja responsabilidade seja da CAIXA, esta pagará ao Fundo, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic) anual, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.

Multa: a infração de quaisquer cláusulas dos contratos de locação sujeitará a parte infratora à multa no valor de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel.

Alienação dos imóveis: se pretender o Fundo alienar os Ativos Imobiliários, comunicará à CAIXA sua intenção, dando-lhe os 30 (trinta) dias previsto em lei, para exercer seu direito de preferência, nos exatos termos do que dispõe o Artigo 27 da Lei nº. 8.245/91. No caso de alienação e não exercendo a CAIXA o seu direito de preferência, durante o decurso do prazo contratual, a locação continuará em pleno vigor, comprometendo-se o Fundo a fazer constar do instrumento que vierem a celebrar a obrigatoriedade do adquirente a respeitar a locação, sendo que as partes autorizaram o registro do contrato de locação na matrícula do respectivo Ativo Imobiliário, perante a circunscrição imobiliária competente, para os fins do que dispõe o Artigo 8º da Lei 8.245/91.

Opção de Compra: é conferida à CAIXA a opção de, ao final do prazo de locação, comprar o Imóvel. Caso a CAIXA tenha interesse em exercer tal direito, deverá comunicar seu interesse ao Fundo com no mínimo 6 (seis) meses de antecedência ao termo final da locação. A não comunicação dentro desse prazo implica na perda do direito de compra do Imóvel. Para fins de definição do preço do Imóvel, as Partes deverão apresentar uma à outra, laudo de avaliação, elaborado por empresas independentes de primeira linha prestadoras de serviços especializados em avaliação de imóveis. A avaliação do Imóvel deverá ser feita com base no valor de mercado de outros imóveis da região.

Com a celebração dos contratos de locação acima mencionados, a gestora estima que, após o período inicial de diferimento, a distribuição de rendimentos deverá ser impactada positivamente em R\$ 0,80 (oitenta centavos) por cota.

Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2021.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.

RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.