



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CAIXA IMOVEIS CORPORATIVOS

CNPJ: 38.658.984/0001-75

**RELATÓRIO MENSAL
ABRIL DE 2026**



Esta apresentação foi elaborada pela Vórtx DTM, em conjunto com a Patagônia Capital.
O relatório reúne as informações consolidadas sobre a parcela de valores mobiliários e imobiliários do Fundo, em conformidade com o Regulamento do Fundo



CARTA DO GESTOR 1/2

Panorama Geral

Em abril, o fundo continuou sendo negociado acima de R\$ 70,00 por cota, encerrando o mês cotado a R\$ 73,20/cota.

Ao longo do mês, houve avanços relevantes em temas que aguardavam retorno da Caixa.

O termo de encerramento da obra do imóvel de Caxias do Sul foi assinado pela Caixa e pelo fundo, formalizando a inexistência de pendências relacionadas à obra executada. Além disso, não há outras intervenções previstas em Prospecto para esse imóvel, permitindo considerar o projeto concluído.

Permanecemos aguardando a retomada das discussões para assinatura dos termos referentes aos imóveis de Cuiabá, Horto Florestal e Brasília.

O fundo também recebeu retorno sobre a minuta de Querência, que passou pela análise jurídica da Caixa e foi devolvida ao fundo. As sugestões apresentadas foram acatadas e respondidas, de modo que a expectativa é de assinatura em breve.

Nos demais imóveis, o fundo segue buscando a definição de escopos mais robustos para viabilizar a cotação de novas obras, conforme o caso de Brasília, cujo próximo projeto está classificado como “reforma de agência geral”. Para o início das cotações, é necessário o recebimento de um detalhamento completo dos itens que demandam reforma, documentação que, estamos esperando a Caixa disponibilizar.

Revisional

Em relação à ação revisional, a Caixa preferiu concentrar no mesmo foro a discussão sobre o valor dos aluguéis e as obras previstas no Prospecto, por entender que ambos os assuntos possuem conexão prática no âmbito da negociação. Embora sejam temas distintos, ao final deverão ser considerados para definição de um denominador comum.

A gestão também entende que a negociação dos alugueis devem ser alinhados com as obrigações de obras, além disso, aguardamos os laudos que a Caixa disse apresentar para contrapor os laudos da CBRE.

O fundo sustenta o entendimento de que os aluguéis atualmente se encontram defasados e deveriam estar mais aderentes aos valores praticados no mercado. Adicionalmente, a ausência de reajuste dos contratos pelo IPCA impactou negativamente a capacidade de execução das obras previstas, prejudicando a performance do fundo.

Outro ponto relevante é que os custos estimados das obras vêm sendo cotados em patamares significativamente superiores aos valores originalmente previstos em Prospecto, tornando inviável a continuidade das intervenções sem que haja uma revisão dos aluguéis.

Obras

Devido a um ponto recorrente de infiltração em uma área específica que impacta o subsolo, o prestador realizou o reforço da impermeabilização, com a aplicação de manta impermeabilizante. Após a confirmação da efetividade da intervenção, será realizada a pintura do local, evitando problemas futuros de umidade que possam comprometer o acabamento.

CARTA DO GESTOR 2/2

No Edifício Horto Florestal, o fundo segue em tratativas com a Caixa para a regularização do projeto junto à prefeitura, etapa que representa o último ponto pendente para conclusão desse imóvel. Após a aprovação do projeto, o fundo dará sequência ao processo de cotação e contratação dos prestadores responsáveis pela execução das obras, após decisão de regularização documental.

Cenário macroeconômico

O IFIX encerrou o mês de abril em alta, com valorização de 1,5% em relação ao fechamento de março, dando continuidade ao movimento positivo observado nos últimos meses e favorecendo a classe de fundos imobiliários.

O principal fator por trás desse movimento foi a melhora das expectativas em relação aos juros futuros e à inflação, o que favorece diretamente os fundos imobiliários. O mercado passou a enxergar um cenário mais positivo para a trajetória da Selic, aumentando o apetite dos investidores por ativos de renda variável e renda recorrente, como os FIIs.

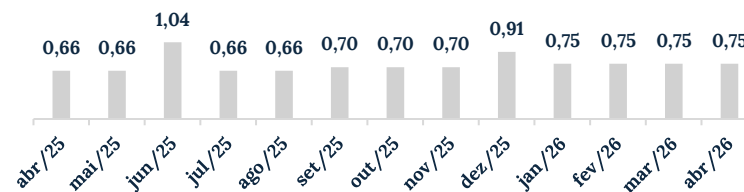
Nesse contexto, os fundos de tijolo, especialmente dos segmentos de shoppings, logística e lajes corporativas, apresentaram recuperação ao longo do mês, beneficiados pela perspectiva de um ambiente de juros mais favorável. Os fundos de papel, por sua vez, seguiram demonstrando resiliência, sustentados pelo carrego ainda atrativo dos ativos indexados ao CDI e à inflação.

Por fim, permanece fundamental acompanhar a evolução do cenário macroeconômico, especialmente os indicadores de inflação e atividade econômica, para avaliar a continuidade do ciclo de flexibilização monetária. Caso o ambiente siga favorável, a classe de fundos imobiliários pode continuar se beneficiando da melhora na percepção de risco e da retomada gradual do fluxo de investidores.

Distribuição de dividendos

Em 12 meses, considerando o dividendo anunciado referente a março, foram distribuídos R\$ 9,01/cota, o que representa um dividend yield de 12,46% a.a. líquido de Imposto de Renda, tomando como base a cota patrimonial de fechamento de R\$ 73,20.

No mês, o fundo distribuirá R\$ 0,75/cota, em linha com as distribuições passadas



INFORMAÇÕES GERAIS DOS FUNDOS

DADOS

CNPJ:	38.658.984/0001-75
Gestor de Valores Mobiliários:	Patagônia Capital
Gestor de Valores Imobiliários:	Vórtx
Administrador:	Vórtx
Ticker:	CXCO11
Auditor Independente:	Next
IPO:	31/03/2021

TAXAS

Administração:	0,125%
Gestão:	0,125%
Total:	0,250%

RESUMO DO PORTFÓLIO

Número de Ativos:	10
ABL:	91.730
Vacância Física:	0%
Número de Locatários:	1

CARACTERÍSTICAS

Tipo de Fundo:	FII
Início das Atividades:	14/09/2020
Tipo de Oferta:	ICVM 400
Prazo do Fundo:	Indeterminado

OBJETIVO

O Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como objetivo a valorização de suas cotas por meio da aquisição de ativos imobiliários e/ou recebimentos mensais de locação e investimento em valores mobiliários, segundo a política de investimento estabelecida no Regulamento.

Em 23 de dezembro de 2020 a Caixa Econômica Federal integralizou no fundo 10 agências, celebrando o contrato de locação de 10 anos na modalidade Sale and Leaseback.

A oferta Pública de Distribuição Secundária de Cotas da Totalidade das Cotas da Caixa, ocorreu em 31 de março de 2021 a um preço de R\$ 101,99.

ABRIL/2026

Patrimônio Líquido:	R\$ 375.124.175,77
Quantidade de Cotas:	3.924.500
Valor Cota Patrimonial:	R\$ 95,58
Valor da Cota no Mercado:	R\$ 72,45
P/B	0,76
Resultado Distribuído no mês:	93,26%
Resultado Distribuído no semestre:	94,57%

CARACTERÍSTICA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Modalidade do Contrato:

Contratos de Locação assinados na modalidade Sale and Leaseback, celebrados entre o Fundo e a Caixa Econômica Federal.

Vigência de 10 anos com vencimento em 25 de dezembro de 2030.

Correção dos Aluguéis:

Aluguéis corrigidos pela variação anual acumulada do IPCA.

Em abril de 2025 os aluguéis tiveram correção positiva de 5,48% do IPCA.

Renúncia ao direito de pleitear revisão judicial dos valores dos aluguéis exceto por 1 (uma) ação revisional a ser realizada no 5º (ano) de vigência dos contratos de locação.

Benfeitorias:

O Fundo compromete-se a realizar benfeitorias descritas nos Contratos de Locação.

As benfeitorias devem ser iniciadas conforme cronograma indicativo.

Rescisão Antecipada:

Em caso de rescisão antecipada, a Locatória indenizará o Fundo com base no valor presente à taxa Selic do montante total devido para o período contratual remanescente.

Opção de Compra:

A Caixa Econômica Federal possui a opção de compra de cada imóvel ao término do contrato. O valor de aquisição será o valor de mercado à época, conforme regra definida no contrato de locação.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

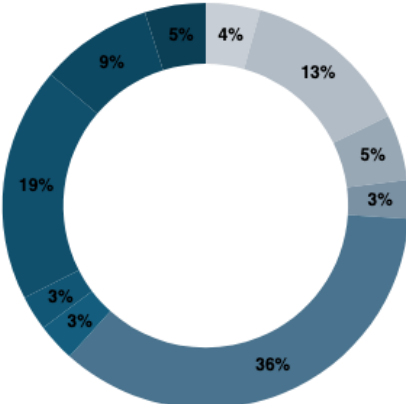
Ativo	Localização	UF	% sobre ABL	ABL Total (m²)	Prazo Médio Remanescente (meses)	Distribuição Geográfica (% por receita)
Ed. Blumenau	Blumenau - SC	SC	6%	5.793	56	
Ed. Carlos Gomes	Curitiba - PR	PR	17%	15.779	56	
Ed. Cascavel	Cascavel - PR	PR	6%	5.106	56	
Ed. CICOB	Caxias do Sul - RS	RS	5%	4.136	56	
Ed. Caixa	Brasília - DF	DF	18%	16.703	56	
Ed. Horto Florestal	Belo Horizonte - MG	MG	8%	7.572	56	
Ed. Novo Hamburgo	Novo Hamburgo - RS	RS	5%	4.782	56	
Ed. Querência	Porto Alegre - RS	RS	25%	22.544	56	
Ed. Sede Contorno	Belo Horizonte - MG	MG	4%	3.746	56	
Ed. Sede Mato Grosso	Cuiabá - MT	MT	6%	5.570	56	
Total			1	91730,48	56	

Relação de Localidade e % de Receita

SC	PR	RS	DF	MG	MT
4%	18%	24%	37%	12%	5%

PORTFÓLIO

O valor dos imóveis a mercado, e o Cap Rate, foram atualizados de acordo com a nova precificação disponibilizada no Laudo de Avaliação Patrimonial dos imóveis.

% da receita	Valor de Mercado	Aluguel		Cap Rate (a.a)	Distribuição por valor de mercado
		R\$ /a.m	R\$ / m²		
4%	15.900.000	131.229	22,7 m²	9,90%	 - Ed. Blumenau - Ed. Carlos Gomes - Ed. Cascavel - Ed. CICOB - Ed. Caixa - Ed. Horto Florestal - Ed. Novo Hamburgo - Ed. Querência - Ed. Sede Contorno - Ed. Sede Mato Grosso
13%	49.200.000	427.012	27,1 m²	10,41%	
5%	19.300.000	167.917	32,9 m²	10,44%	
3%	11.300.000	99.550	24,1 m²	10,57%	
37%	131.100.000	1.224.888	73,3 m²	11,21%	
3%	11.200.000	95.726	12,6 m²	10,26%	
3%	10.200.000	92.895	19,4 m²	10,93%	
18%	68.800.000	600.880	26,7 m²	10,48%	
9%	32.900.000	295.619	78,9 m²	10,78%	
5%	17.800.000	149.791	26,9 m²	10,10%	
100%	367.700.000	3.285.508	35,8 m²	10,72%	

O imóvel de maior valor patrimonial é o Edifício Filial, localizado em Brasília- DF, que também responde pela maior receita proporcional de aluguel do Fundo. Todos os imóveis estão locados à Caixa Econômica Federal, mantendo uma taxa de vacância física de 0%.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	Total 1º sem
<u>Propriedades para investimentos</u>					
Receitas de aluguéis	3.285.508	3.285.508	3.285.508	3.285.508	13.142.031
Despesas com manutenção e conservação de propriedade para investimento	-	(187.250)	(79.474)	(35.082)	(301.807)
Resultado líquido das propriedades para investimentos	3.285.508	3.098.258	3.206.033	3.250.344	12.840.143
<u>Resultado com aplicações equivalentes de caixa</u>					
Rendimentos com cotas de fundo renda fixa	49.263	36.316	50.060	33.656	169.296
Resultado líquido das aplicações equivalentes de caixa	49.263	36.316	50.060	33.656	169.296
<u>Despesas administrativas</u>					
Taxa de Administração	(41.445)	(39.159)	(33.582)	(41.055)	(155.241)
Taxa de Gestão	(41.445)	(39.159)	(33.582)	(41.055)	(155.241)
Taxa Anbima	-	(917)	-	(917)	(1.834)
Anuidade B3	-	-	(17.913)	-	(17.913)
Tarifas bancárias	(81)	(81)	(257)	(133)	(504)
Despesa com laudos de avaliação	(45.300)	(30.200)	-	-	(75.500)
Despesa com auditoria	(7.450)	-	(7.450)	-	(14.900)
Despesas com advogados	(801)	(14.625)	(14.625)	(207)	(30.258)
Taxas cartorárias	-	-	-	(7.907)	(7.907)
Despesas com certificado digital	-	(195)	-	-	(195)
Outras despesas administrativas	(10.517)	(12.000)	(34.353)	(36.715)	(93.586)
Resultado total das despesas administrativas	(147.038)	(136.335)	(141.763)	(127.905)	(553.041)
Resultado caixa do Fundo no mês	3.187.732,81	2.998.238,68	3.114.330,77	3.156.095,70	12.456.398

OBRAS

CAIXA E PLANEJAMENTO DE OBRAS												
Agência	Projeto	Status	Serviço contratado	Empresa contartada	Valor contratado		Valores pagos até mar/26	Previsão de pagamento em abr/26	Saldo remanescente			
Ed. Cicob Caxias	Acessibilidade + AVCB + Segregação	Executado	Gerenciamento da obra	Baggio	R\$	50.010,40	R\$	50.010,40	R\$	-		
		Executado	Execução das obras de adequação	Markfer	R\$	1.350.337,73	R\$	1.350.337,73	R\$	-		
		Executado	Compra de elevador	TKE	R\$	104.500,00	R\$	104.500,00	R\$	-		
		Executado	Acompanhamento de obra	Puma*		n/a	R\$	35.000,00	R\$	-		
Ed. Sede Mato Grosso	Retrofit climatização agência	Executado	Reforma do sistema de ar condicionado	GDCM	R\$	1.797.000,00	R\$	1.827.354,64	R\$	-		
	Retrofit climatização sede	Executado										
		n/a		Acompanhamento de obra	Puma*		n/a	R\$	35.000,00	R\$	-	
	Retrofit fachada	Em cotação							R\$	-		
	Adequação AVCB	Executado							R\$	-		
	Auditorio	Pendente							R\$	-		
Ed. Horto Florestal	Infiltração telhado + Pintura externa	Contrato cancelado	Infiltração telhado + Pintura externa	GLA	R\$	1.551.961,70	R\$	943.595,70		R\$	-	
		Em execução	Retrofit iluminação e forro	MF	R\$	269.654,11	R\$	247.720,00	R\$	21.934,11	R\$	21.934,11
	Acessibilidade agência	Em execução	Acessibilidade agência	Rita Arq	R\$	3.600,00	R\$	1.800,00		R\$	1.800,00	
		Executado	Topografia	Conceito Topografia	R\$	1.500,00	R\$	1.500,00		R\$	-	
			n/a	Acompanhamento de obra	Puma*		n/a	R\$	81.000,00	R\$	4.500,00	R\$
Ed. Filial Brasília	Infiltração subsolo	Em execução	Impermeabilização da laje externa	Gonçalves Eng.	R\$	1.372.617,51	R\$	1.237.781,16		R\$	134.836,35	
		Executado	Residual - Manta de sacrificio	Gonçalves Eng.	R\$	3.595,00				R\$	3.595,00	
		Executado	Tapume para rota de fuga	Gonçalves Eng.	R\$	24.225,00	R\$	24.225,00		R\$	-	
		Executado	Abertura da laje	Gonçalves Eng.	R\$	149.910,00	R\$	149.910,00		R\$	-	
		Em execução	Gerenciamento da obra	Emival Eng.	R\$	56.000,00	R\$	36.000,00	R\$	20.000,00	R\$	20.000,00
		Em execução	Fiscalização	BRG (valor mensal)	R\$	7.250,00	R\$	65.250,00	R\$	7.250,00	R\$	-
		A executar	Pintura Subsolo	Gonçalves Eng.	R\$	96.904,00				R\$	96.904,00	
		A executar	Placas de Forro	A contratar - valor estimado	R\$	16.543,80				R\$	16.543,80	
		A executar	Placas Alucobond	Go Esquadrarias	R\$	39.295,15				R\$	39.295,15	
			n/a	Acompanhamento de obra	Puma (valor mensal)		n/a	R\$	80.000,00	R\$	4.000,00	R\$
Ed. Querência	Reforma das áreas afetadas	Executado	Limpeza técnica	NS Engenharia	R\$	485.000,00	R\$	485.000,00		R\$	-	
		Executado	Laudo da puma	Puma Eng.	R\$	23.253,76	R\$	23.253,76		R\$	-	
		Executado	Retrofit do SDAI - Material	Global Sonic	R\$	280.049,52	R\$	280.049,52		R\$	-	
		Executado	Projeto técnico	Baggio	R\$	169.000,00	R\$	153.790,00	R\$	15.210,00	R\$	15.210,00
		Executado	Retrofit do SDAI - Mão de obra	WAH	R\$	42.400,00	R\$	42.400,00		R\$	-	
		Executado	Laudo estrutural	Engemat	R\$	78.160,00	R\$	78.160,00		R\$	-	
		Em execução	Consultoria de Proejtos	Simetria	R\$	68.000,00	R\$	68.000,00		R\$	-	
			n/a	Acompanhamento de obra	Puma*		n/a	R\$	50.000,00	R\$	3.000,00	R\$
Ed. Cascavel	Retrofi de ar condicionado	Em execução	Projetos executivos	Baggio	R\$	170.000,00				R\$	-	
			n/a	Acompanhamento de obra	Puma*		n/a	R\$	4.000,00		R\$	-
Total						R\$	7.451.637,91	R\$	75.894,11	R\$	350.118,41	

STATUS DAS OBRAS

**Edifício Querência:**

Escopo / Status

- Limpeza do imóvel pós enchente (100% Concluído)
- Laudo estrutural (100% concluído)
- Termo aditivo para pagamento do reembolso dos itens acima (Em andamento)
- Imóvel com 100% do seu funcionamento.

Valor do Prospecto

R\$ -

Total de contratos:

R\$ 1.145.863,28

Saldo a pagar:

R\$ 15.210,00

Sistema de reservatórios de água**Sala técnica****Centro de controle**

STATUS DAS OBRAS



Edifício Filial:

Escopo / Status

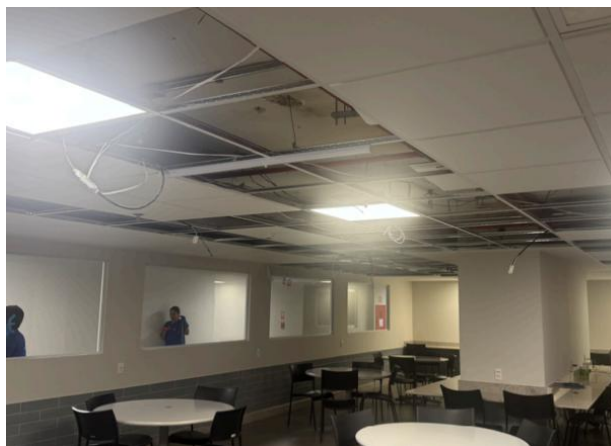
- Demolição da laje (100% Concluída)
- Execução da laje de concreto (100% Concluída)
- Execução do piso de acabamento (100% Concluída)
- Impermeabilização (100% Concluída)
- Polimento da piso (100% concluída)
- Pintura do subsolo (em execução)
- Troca do forro subsolo (em execução)

Valor do Prospecto
R\$ 580.000,00

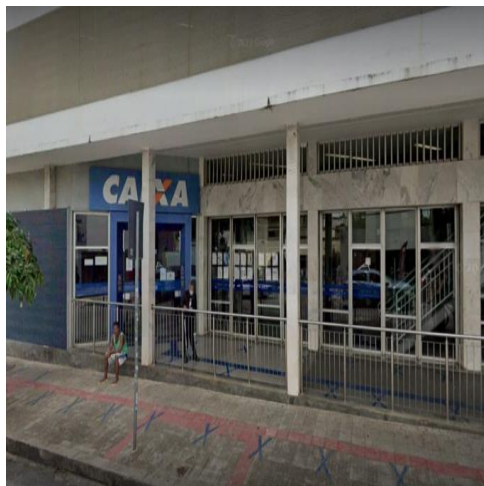
Total de contratos:
R\$ 1.749.796,66

Saldo a pagar:
R\$ 311.174,30

Fotos do relatório de entrega de obra (prestador)



STATUS DAS OBRAS

**Edifício Horto Florestal:**

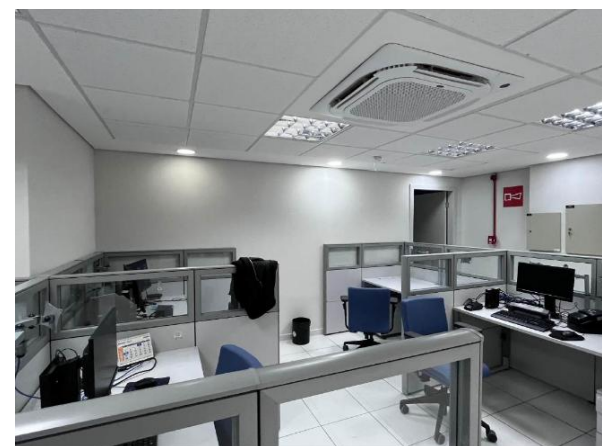
Escopo / Status

- Reforma da cobertura (100% Concluída)
- Impermeabilização de laje (100% Concluída)
- Reforma dos sanitários (100% Concluída)
- Forro no 3º Piso (100% concluída)
- Projeto de acessibilidade (Em andamento)

Valor do Prospecto
R\$ 600.000,00

Total de contratos:
R\$ 1.826.715,81

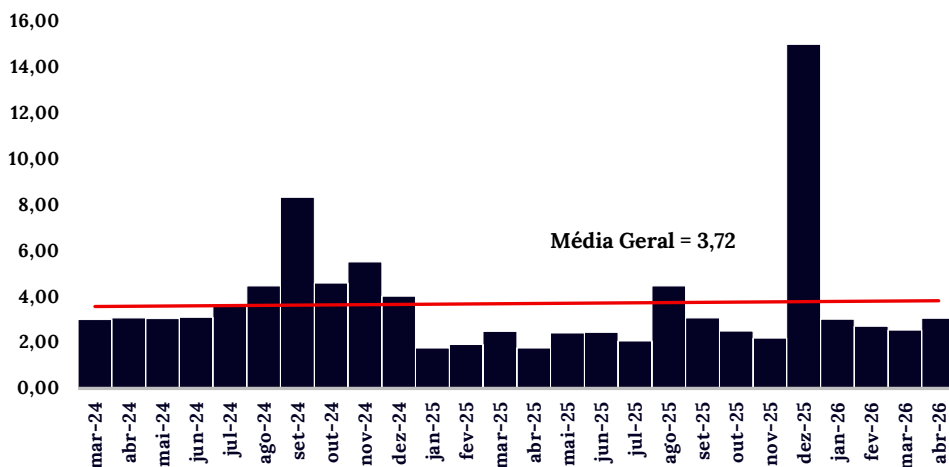
Saldo a pagar:
R\$ 23.734,11

Visão geral do 3º andar após conclusão do forro

MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de abril, o volume financeiro negociado foi de R\$ 2,06 milhões, o que representa um giro de 1,06% em relação ao valor de mercado do fundo, volume inferior a média de liquidez dos últimos 24 meses, de cerca de R\$ 3,72 milhões por mês.

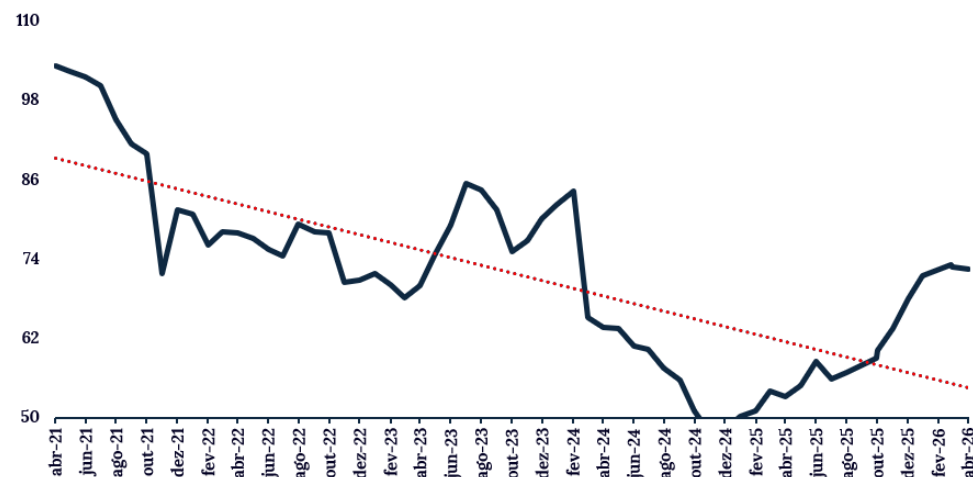
Volume Negociado
(em milhões de reais)



DESEMPENHO DA COTA

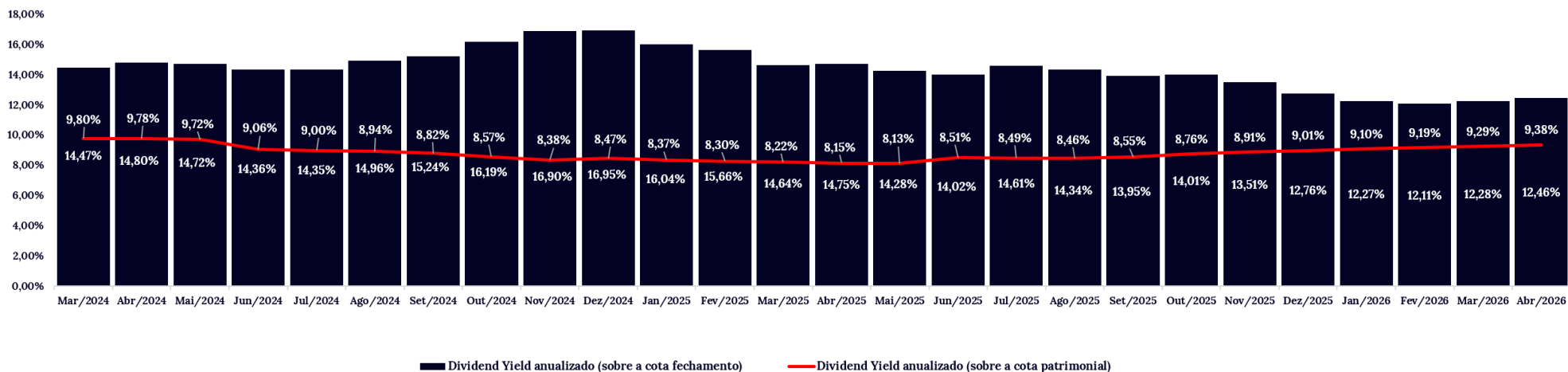
O fundo apresentou uma expressiva retomada do valor de mercado ao longo de 2025, esse movimento também devemos observar ao longo de 2026. No período de doze meses, considerando a cota de abril de 2025 a março de 2026, o fundo apresentou ganho de capital de 54,06%.

Evolução da cota de fechamento do fundo

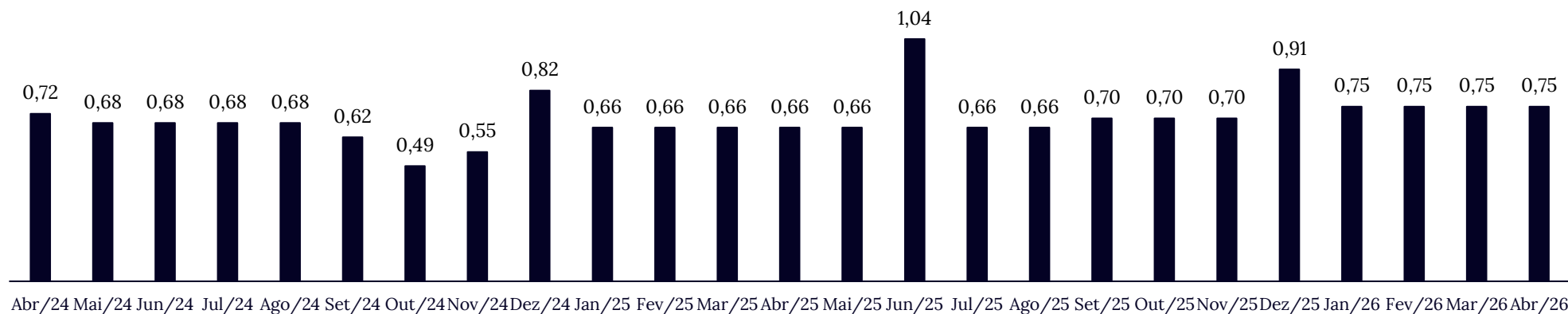


EVOLUÇÃO DO DIVIDEND YIELD

Em abril de 2026, o CXCO11 registrou um Dividend Yield anualizado de 12,46% a.a sobre a cota de mercado e 9,38% a.a sobre a cota patrimonial, indicando um nível atrativo de retorno ao cotista. Essa diferença reforça que, apesar da cota estar descontada, o fundo segue entregando rendimentos consistentes em relação ao seu valor patrimonial.



Distribuição mensal de dividendos - (últimos 24 meses)





PATAGONIA CAPITAL

Av. Braz Olaia Acosta, 727, sala 1101, Ribeirão Preto/SP

www.patagoniacapital.com.br

ri@patagoniacapital.com.br

(16) 3620 2333

