



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CAIXA IMOVEIS CORPORATIVOS

CNPJ: 38.658.984/0001-75

**RELATÓRIO MENSAL
SETEMBRO DE 2025**



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

Panorama Geral

Ao longo de setembro, ressaltamos a continuidade da disciplina na execução das obras dos imóveis do portfólio. Entre agosto e dezembro, o Fundo manterá como prioridade a revisão dos contratos de locação para adequação de cláusulas específicas. Para isso contratamos o escritório i2a, responsáveis pela análise contratual.

Conforme mencionado em nosso relatório anterior, a gestão decidiu aumentar a distribuição em R\$ 0,05 por cota. Dessa forma, o valor que vinha sendo mantido em R\$ 0,65/cota passará a ser de R\$ 0,70/cota.

Apesar dos esforços para manter a distribuição constante nesse novo patamar, é possível que ocorram ajustes pontuais nos próximos meses, especialmente em junho e dezembro, quando há a obrigatoriedade de distribuir ao menos 95% do resultado semestral.

No caso deste segundo semestre, o fundo já distribuiu 89% do resultado líquido, o que pode resultar em um reajuste positivo em dezembro, conforme a apuração final dos resultados.

A cota de mercado, que iniciou o mês em R\$ 56,00, encerrou setembro em R\$ 59,67, representando uma valorização de 6,55% no período e de 2,61% em relação ao fechamento do mês anterior. Esse movimento pode refletir a expectativa positiva dos cotistas em relação ao fundo, que pode ter sido impulsionada pelo anúncio

do aumento na distribuição de dividendos, uma vez que não houve mudança relevante nas projeções de taxa de juros durante o mês.

Com a maior previsibilidade da Selic e as obras já encaminhadas, a gestora avalia novas oportunidades de expansão do portfólio, seja por meio de instrumentos financeiros ou da aquisição de ativos. A estratégia é sustentada pela solidez dos contratos de locação, que conferem ao fundo baixo risco e à gestora flexibilidade para aproveitar oportunidades de mercado, buscando retornos consistentes no longo prazo.

Indicadores do Mês

O volume financeiro negociado da cota CXCO11 no mercado secundário foi de aproximadamente R\$ 3 milhões, representando um giro em torno de 1,35% sobre o total de cotas emitidas. O resultado caixa do Fundo no período foi de R\$ 2,9 milhões, equivalente a R\$ 0,75/cota.

Em 12/10, será realizada a distribuição de R\$ 0,70/cota, totalizando cerca de R\$ 2,7 milhões, o que corresponde a um Dividend Yield mensal de 1,17%, e 14,77% nos últimos 12 meses. Ao final do mês, o Fundo encerrou cotado a R\$ 59,67, refletindo um valor de mercado próximo de R\$ 234 milhões e negociado com deságio de 37,70% em relação ao seu valor patrimonial.

DISCLAIMER

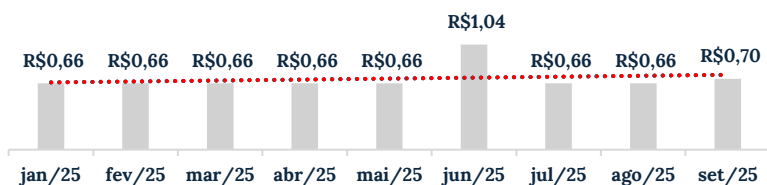
AS INFORMAÇÕES AQUI TÊM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE QUAISQUER FUNDOS DE INVESTIMENTOS, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE PERÍODO DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA PATAGÔNIA CAPITAL, DE QUALQUER DE SUAS AFILIADAS, DO ADMINISTRADOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO E DO PROSPECTO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO EM QUE DESEJA APLICAR. INVESTIMENTOS IMPLICAM NA EXPOSIÇÃO A RISCOS, INCLUSIVE NA POSSIBILIDADE DE PERDA TOTAL DO INVESTIMENTO. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

CARTA DO GESTOR

Distribuição de dividendos

Em 12 meses, considerando o dividendo anunciado referente a setembro, foram distribuídos R\$ 8,81/cota, o que representa um dividend yield de 14,77% a.a. líquido de Imposto de Renda, tomando como base a cota patrimonial de fechamento de setembro, de R\$ 59,67.

No mês, o Fundo distribuirá R\$ 0,70/cota, valor diferente do que foi distribuído nos últimos meses. Com a definição do orçamento atualizado em 2025, foi atribuído para cada imóvel um valor fixo a ser destinado ao retrofit. Com isso, eventuais despesas adicionais podem ficar sob responsabilidade da Caixa, caso acordado com a CEF, garantindo maior previsibilidade financeira ao Fundo.



Embora o caixa ainda não contemple integralmente o orçamento de todas as obras do Prospecto, com duas obras já concluídas, o caixa do Fundo se mostrou capaz de suportar as parcelas referentes às medições dos prestadores. Além disso, o período de retenção permitiu acumular R\$ 2,9 milhões, montante considerado suficiente para absorver eventuais despesas extraordinárias nos próximos meses.

O Fundo manteve passivo estável e abaixo do esperado, reforçando a condução sustentável das obras e preservando os cotistas. Essa postura melhora a percepção do mercado e o valor das cotas.

O aumento na distribuição ajudará a suavizar os efeitos das correções semestrais, reduzindo a concentração dos impactos nesses meses.

Cenário macroeconômico

A confirmação do início do ciclo de cortes de juros nos Estados Unidos, aliada à expectativa de pelo menos mais duas reduções, tem contribuído para a saída de capital do país. No Brasil, a Selic foi mantida em 15% ao ano, em linha com as expectativas. Essa diferença de juros entre EUA e Brasil continua favorecendo a entrada de capital estrangeiro, o que contribuiu para o arrefecimento da curva de juros local nas pontas média e longa, além de impulsionar ativos de risco e sensíveis ao movimento de queda dos juros. Nesse ambiente, os fundos imobiliários apresentaram desempenho positivo, com o IFIX registrando alta de 3,25% em setembro.

Além desse vetor, o setor foi beneficiado pela manutenção, no texto atual da MP nº 1.303/2025, da isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos de FIIs e Fiagros para pessoas físicas, desde que cumpridos requisitos como a presença de pelo menos 100 cotistas. A medida também preserva a isenção sobre receitas internas e prevê a redução da alíquota de Imposto de Renda sobre ganhos de capital de 20% para 17,5%.

Apesar do ambiente mais favorável, permanecem os desafios no cenário doméstico, especialmente no campo fiscal. A proximidade do ciclo eleitoral tende a acentuar as incertezas, podendo gerar estresse adicional na curva de juros.

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.

SETEMBRO/2025

Patrimônio Líquido:	R\$ 377.887.284,37
Quantidade de Cotas:	3.924.500
Valor Cota Patrimonial:	R\$ 95,78
Valor da Cota no Mercado:	R\$ 59,67
P/B	0,62x
Resultado Distribuído no mês:	90%
Resultado Distribuído no semestre:	89%

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 ou IGPM-M, o que for menor.

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.

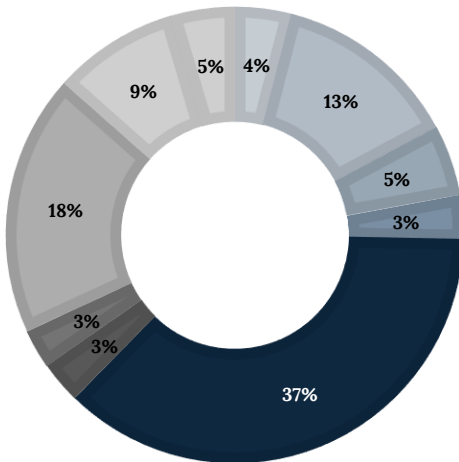
Opção de Compra:

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.

Ativo	Localização	% sobre ABL	ABL Total (m²)	Prazo Médio Remanescente (meses)	Distribuição Geográfica (% por receita)				
Ed. Blumenau	Blumenau - SC	6%	5.793	64					
Ed. Carlos Gomes	Curitiba - PR	17%	15.779	64					
Ed. Cascavel	Cascavel - PR	6%	5.106	64					
Ed. CICOB	Caxias do Sul - RS	5%	4.136	64					
Ed. Caixa	Brasília - DF	18%	16.703	64					
Ed. Horto Florestal	Belo Horizonte - MG	8%	7.572	64					
Ed. Novo Hamburgo	Novo Hamburgo -RS	5%	4.782	64					
Ed. Querência	Porto Alegre - RS	25%	22.544	64					
Ed. Sede Contorno	Belo Horizonte - MG	4%	3.746	64					
Ed. Sede Mato Grosso	Cuiabá - MT	6%	5.570	64					
Total		1	91730,48	64					
Relação de Localidade e % de Receita									
SC	PR	PR	RS	DF	MG	RS	RS	MG	MT
4%	13%	5%	3%	37%	3%	3%	18%	9%	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.

Ativo Imobiliários	% da receita	Valor de Mercado	Aluguel		Cap Rate (a.a)	Distribuição por valor de mercado
			R\$ /a.m	R\$ / m²		
Ed. Blumenau	4%	14.881.000	124.415	21,5 m²	10,03%	 - Ed. Blumenau - Ed. Carlos Gomes - Ed. Cascavel - Ed. CICOB - Ed. Caixa - Ed. Horto Florestal - Ed. Novo Hamburgo
Ed. Carlos Gomes	13%	48.842.000	404.838	25,7 m²	9,95%	
Ed. Cascavel	5%	18.626.000	159.198	31,2 m²	10,26%	
Ed. CICOB	3%	11.633.000	94.381	22,8 m²	9,74%	
Ed. Caixa	37%	137.406.000	1.161.282	69,5 m²	10,14%	
Ed. Horto Florestal	3%	11.078.000	90.755	12,0 m²	9,83%	
Ed. Novo Hamburgo	3%	10.283.000	88.072	18,4 m²	10,28%	
Ed. Querência	18%	68.655.000	569.678	25,3 m²	9,96%	
Ed. Sede Contorno	9%	32.887.000	280.268	74,8 m²	10,23%	
Ed. Sede Mato Grosso	5%	16.921.000	142.013	25,5 m²	10,07%	
Total	100%	371.212.000	3.114.899	34,0 m²	10,07%	

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

[illegible]

OBRAS

Segue abaixo um panorama do status de cada obra, incluindo os valores pagos até setembro de 2025.

CAIXA E PLANEJAMENTO DE OBRAS										
Agência	Projeto	Status	Serviço contratado	Empresa contartada	Valor contratado	Valores pagos até Ago/25	Previsão de pagamento em Set/25	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\$ 32.000,00	R\$ 3.000,00	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	Pendente					R\$ -			
	Adequação AVCB	Pendente					R\$ -			
	Auditorio	Pendente					R\$ -			
Ed. Horto Florestal	Acessibilidade agência	Em execução	Acessibilidade agência							
	Infiltração telhado + Pintura externa	Em execução	Infiltração telhado + Pintura externa	GLA	R\$ 1.551.961,70	R\$ 943.595,70		R\$ 608.366,00		
	Retrofit iluminação e forro	Em execução	Retrofit iluminação e forro							
			Instalação do forro	MF	R\$ 269.654,11		R\$ 67.724,50	-		
		n/a	Acompanhamento de obra	Puma*	n/a	R\$ 54.000,00	R\$ 4.500,00	R\$ -		
Ed. Filial Brasília	Infiltração subsolo	Em execução	Impermeabilização da laje externa	Gonçalves Eng.	R\$ 1.372.617,51	R\$ 635.216,86	R\$ 110.853,27	R\$ 737.400,65		
			Perfuração nas lajes	Emival Eng.	R\$ 56.000,00	R\$ 36.000,00		R\$ 20.000,00		
			Fiscalização	BRG (valor por mês)	R\$ 7.250,00	R\$ 14.500,00	R\$ 7.250,00	R\$ -		
			Tapume para rota de fuga	Gonçalves Eng.	R\$ 24.225,00	R\$ 24.225,00		R\$ -		
			Obra Civil Extra	Gonçalves Eng.	R\$ 149.910,00	R\$ 100.203,00	R\$ 49.707,00	R\$ 49.707,00		
			n/a	Acompanhamento de obra	Puma*	n/a	R\$ 48.000,00	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\$ -		
		Em execução	Projeto técnico	Baggio	R\$ 169.000,00	R\$ 169.000,00		R\$ -		
		Em execução	Retrofit do SDAI - Mão de obra	WAH	R\$ 42.400,00	R\$ 42.400,00		R\$ -		
		Em execução	Laudo estrutural	Engemat	R\$ 78.160,00	R\$ 78.160,00		R\$ -		
			n/a	Execução das obras de adequação	Puma*	n/a	R\$ 26.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ -	
Total						R\$ 6.358.806,61	R\$ 250.034,77	R\$ 1.415.473,65		

* O contrato com a Puma Engenharia possui vigência mensal e é estruturado por obra contratada.

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\$ 1.077.863,28

Saldo a pagar:

R\$ -

Sistema de reservatórios de água



Sala técnica



Centro de controle



STATUS DAS OBRAS



Edifício Filial:

Escopo / Status

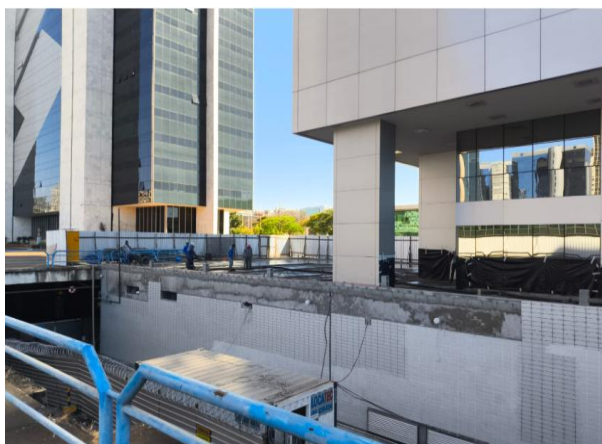
- Demolição da laje (100% Concluída)
- Regularização e impermeabilização (90% executado e em andamento)
- Execução do piso de acabamento (Em andamento)
- Execução da laje de concreto (Em andamento)

Valor do Prospecto
R\$ 580.000,00

Total de contratos:
R\$ 1.642.002,51

Saldo a pagar:
R\$ 807.107,65

Vista externa do edifício



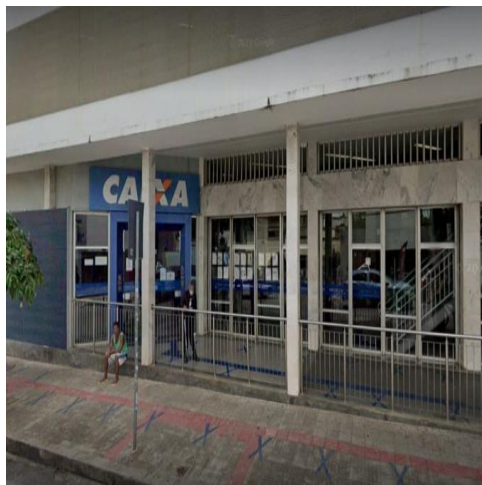
Impermeabilização



Concretagem



STATUS DAS OBRAS

**Edifício Horto Florestal:**

Escopo / Status

- Reforma da fachada (100% Concluída)
- Reforma da cobertura (100% Concluída)
- Impermeabilização de laje (100% Concluída)
- Reforma dos sanitários (100% Concluída)
- Forro no 3º Piso (Serviços em andamento)

Valor do Prospecto
R\$ 600.000,00

Total de contratos:
R\$ 1.551.961,70

Saldo a pagar:
R\$ 608.369,00

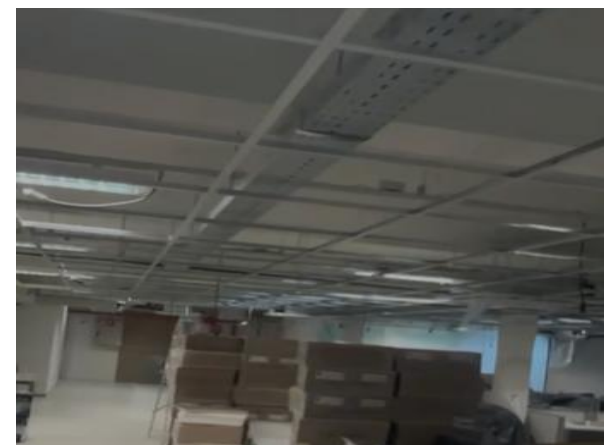
Forro - instalações e dutos



Forro - Perspectiva do pavimento



Forro - área operacional



STATUS DAS OBRAS

**Edifício CICOB:**

- Obra está concluída e aguardando assinatura da Caixa no Termo de Conclusão de obra.

Valor do Prospecto

R\$ 600.000,00

Total de contratos:

R\$ 1.504.848,13

Saldo a pagar:

R\$ -

Porta corta fogo e rota de fuga



Modernização elevadores



Combate incêndio + revitalização de espaço



STATUS DAS OBRAS



Edifício Cuiabá:

- Obra está concluída e aguardando assinatura da Caixa no Termo de Conclusão de obra.

Valor do Prospecto
R\$ 1.400.000,00

Total de contratos:
R\$ 1.797.000,00

Saldo a pagar:
R\$ -

Sistema de dutos



Elevador instalado



Cabine do elevador

Sistema de climatização externa



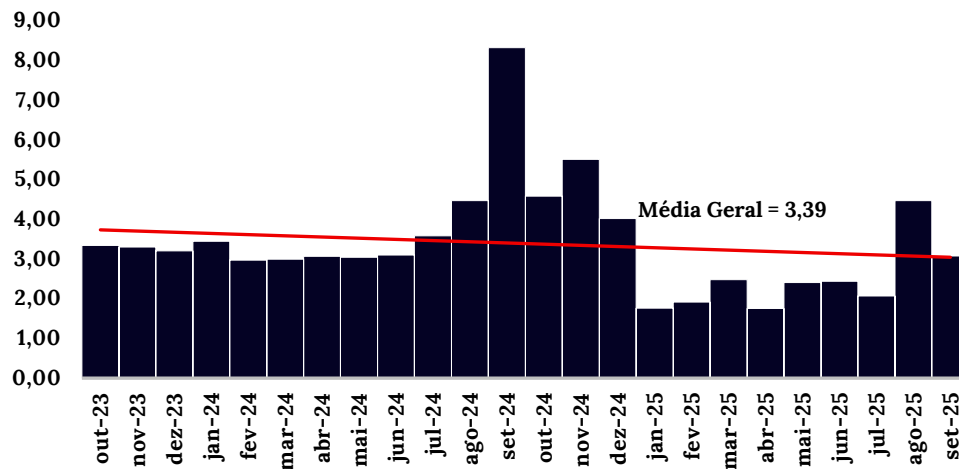
Infraestrutura e tubulação



MERCADO SECUNDÁRIO

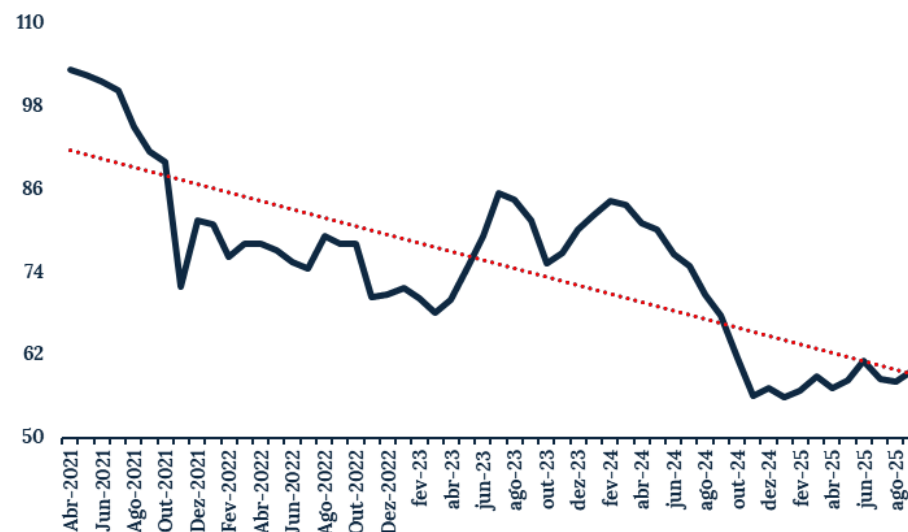
Durante o mês de setembro, o volume financeiro negociado foi de R\$ 3 milhões, o que representa um giro de 1,35% em relação ao valor de mercado do fundo. O volume do mês segue em linha com a média de liquidez dos últimos 24 meses, de cerca de R\$ 3,39 milhões por mês.

Volume Negociado
(em milhões de reais)



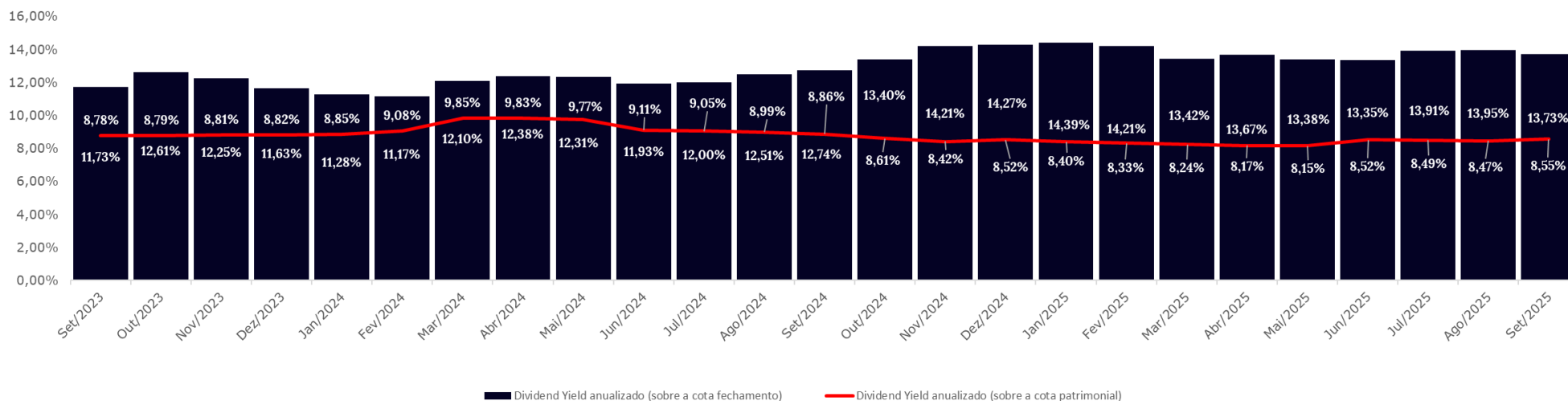
DESEMPENHO DA COTA

Apesar da tendência de queda observada ao longo do período, as cotações mostram sinais de estabilização e leve recuperação. Após o piso no fim de 2024, os preços vêm se mantendo mais estáveis, indicando possível formação de base para retomada, apoiada por juros menores e melhora no setor de fundos imobiliários.

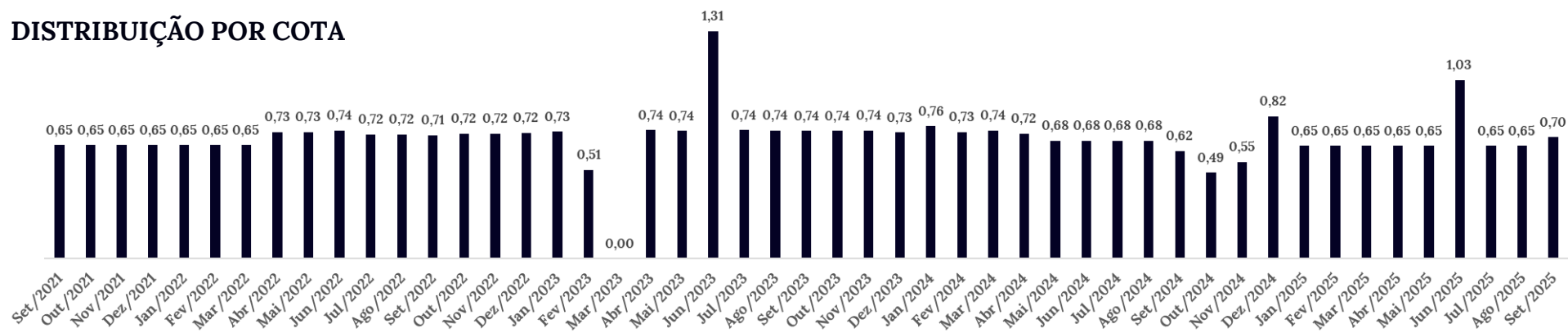


EVOLUÇÃO DO DIVIDEND YIELD

Em setembro de 2025, o CXCO11 registrou um Dividend Yield anualizado de 13,73% a.a sobre a cota de mercado e 8,55% a.a sobre a cota patrimonial, indicando um bom 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 POR COTA





PATAGONIA CAPITAL

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

www.patagoniacapital.com.br

ri@patagoniacapital.com.br

(16) 3620 2333

