



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CAIXA IMOVEIS CORPORATIVOS

CNPJ: 38.658.984/0001-75

**RELATÓRIO MENSAL
MARÇO 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 março, o fundo segue sendo negociado acima de R\$ 70,00/cota, encerrando o mês a R\$ 72,80/cota, com oscilação positiva de aproximadamente 4% no período.

A gestão mantém uma visão otimista quanto ao valor de negociação, considerando o potencial de ganhos na receita do fundo após a conclusão do processo revisional. Paralelamente, o fundo permanece em diálogo constante com o time de engenharia da Caixa, buscando assegurar o uso eficiente dos recursos nas obras previstas no prospecto. Nesse contexto, foi solicitado apoio da Caixa para garantir a execução integral das obras, de modo a atender ao padrão de entrega esperado pelo inquilino.

Ao longo do mês, o fundo não conseguiu iniciar a obra de Cascavel, uma vez que os valores estimados nos projetos indicam que o custo será significativamente superior ao previsto no prospecto. Após visita técnica ao imóvel, nosso engenheiro identificou que as tubulações estão fora das normas vigentes, o que inviabiliza um simples retrofit. Nesse cenário, seria necessária a substituição completa do sistema de ar-condicionado de todo o edifício, e não apenas da agência. No prospecto, o valor estimado para a obra é de R\$ 500 mil; no entanto, a reforma deve ultrapassar substancialmente esse montante.

Diante disso, também não é viável iniciar as intervenções de forro e iluminação antes da adequação do sistema de ar-condicionado, uma vez que isso implicaria retrabalho e custos adicionais.

A gestão, em conjunto com a equipe de engenharia, discutiu o tema com o responsável da Caixa, que informou que será discutido o novo escopo internamente, mais aderente à realidade do imóvel, para posterior discussão de orçamentos.

Situação semelhante ocorre em outros imóveis do portfólio que também aguardam o início das obras. Nesse sentido, o fundo segue no aguardo de um escopo mais detalhado por parte da Caixa, uma vez que tais definições não estão devidamente descritas de forma específica no prospecto.

Revisional

Em março, foi realizada uma segunda reunião com a equipe da Caixa para apresentação do estudo elaborado pela própria instituição. O material tem como objetivo viabilizar um acordo em relação ao valor de mercado proposto por nós, tendo em vista o baixo valor por m², conforme mencionado no relatório anterior. No próximo mês, o fundo se reunirá para discutir os pontos levantados pela Caixa, bem como para a apresentação preliminar do entendimento da instituição sobre os estudos realizados.

No momento, o processo revisional segue em andamento, com estudos elaborados por ambas as partes. A expectativa é que, após a reunião, haja maior clareza sobre o encaminhamento das discussões com a Caixa.

Obras

O edifício de Brasília segue aguardando o início da pintura do subsolo. Após negociação com o prestador, foi acordada a execução da pintura integral dessa área.

Os forros estão sendo substituídos; no entanto, ainda foi identificado um ponto recorrente de infiltração em uma área específica que impacta o subsolo. Nesse sentido, estão sendo realizados testes para identificação e solução definitiva do problema.

CARTA DO GESTOR 2/2

Obras

No Edifício Horto Florestal, a obra de forro da agência foi concluída, restando a aprovação do projeto de acessibilidade por parte da Caixa. Na última semana, foi realizada uma reunião com a equipe da instituição e a arquiteta responsável para discussão do projeto, porém, se discute agora como será feita a aprovação junto aos órgãos reguladores.

No momento, o fundo segue no aguardo do envio de um escopo detalhado por parte da Caixa para retomar as discussões de orçamento.

Paralelamente, a gestão mantém diálogo constante com a instituição, buscando alinhar a conclusão das obras remanescentes. Esse processo se mostra especialmente importante porque o fundo assumiu as obrigações e os valores previstos no Prospecto, os quais, à época, foram apresentados de maneira mais abrangente, sem o devido detalhamento e sem uma definição objetiva do escopo das intervenções. À luz desse contexto, a solução em discussão busca viabilizar a conclusão das obras em bases economicamente sustentáveis, com efeitos positivos tanto para a instituição quanto para os cotistas do fundo

Cenário macroeconômico

O IFIX está encerrando o mês de março em território negativo, após meses bastante positivos para a classe de fundos imobiliários.

O principal fator por trás desse movimento foi a abertura da curva de juros, impulsionada por fatores externos, especialmente as tensões entre EUA e Irã, que elevaram o preço do petróleo e aumentaram os riscos de uma inflação acima do esperado.

Diante desse cenário, o Copom passou a adotar uma postura mais cautelosa, sinalizando um ritmo menos agressivo de cortes na Selic em relação ao que era esperado anteriormente.

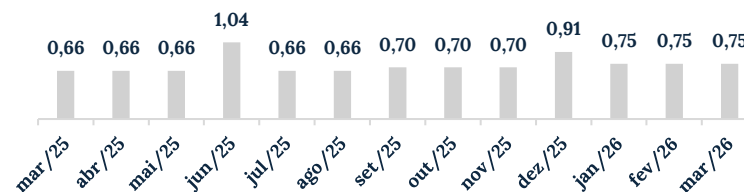
Nesse contexto, os fundos de papel têm se mostrado mais resilientes, uma vez que juros mais elevados tendem a favorecer o carregamento de ativos atrelados ao CDI e à inflação. Por outro lado, segmentos mais sensíveis à taxa de juros, como shoppings e lajes corporativas, apresentaram desempenho mais pressionado ao longo do mês.

Por fim, é fundamental acompanhar a evolução do cenário macroeconômico para avaliar se esse movimento terá caráter estrutural sobre inflação e juros. Caso contrário, a recente correção pode representar uma oportunidade de entrada em ativos de maior qualidade.

Distribuição de dividendos

Em 12 meses, considerando o dividendo anunciado referente a março, foram distribuídos R\$ 8,92/cota, o que representa um dividend yield de 12,28% a.a. líquido de Imposto de Renda, tomando como base a cota patrimonial de fechamento de R\$ 72.80.

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.

MARÇO/2026

Patrimônio Líquido:	R\$ 374.902.891,77
Quantidade de Cotas:	3.924.500
Valor Cota Patrimonial:	R\$ 95,52
Valor da Cota no Mercado:	R\$ 72,80
P/B	0,76
Resultado Distribuído no mês:	94,51%
Resultado Distribuído no semestre:	95,01%

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 Locatária 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

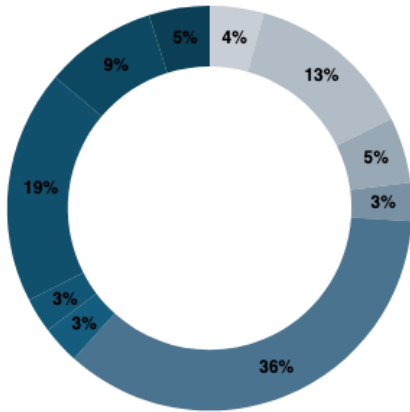
Ativo	Localização	UF	% sobre ABL	ABL Total (m²)	Prazo Médio Remanescente (meses)	Distribuição Geográfica (% por receita)
Ed. Blumenau	Blumenau - SC	SC	6%	5.793	57	
Ed. Carlos Gomes	Curitiba - PR	PR	17%	15.779	57	
Ed. Cascavel	Cascavel - PR	PR	6%	5.106	57	
Ed. CICOB	Caxias do Sul - RS	RS	5%	4.136	57	
Ed. Caixa	Brasília - DF	DF	18%	16.703	57	
Ed. Horto Florestal	Belo Horizonte - MG	MG	8%	7.572	57	
Ed. Novo Hamburgo	Novo Hamburgo - RS	RS	5%	4.782	57	
Ed. Querência	Porto Alegre - RS	RS	25%	22.544	57	
Ed. Sede Contorno	Belo Horizonte - MG	MG	4%	3.746	57	
Ed. Sede Mato Grosso	Cuiabá - MT	MT	6%	5.570	57	
Total			1	91730,48	57	

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	124.415	21,5 m²	9,39%	 - 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 Grossc
13%	49.200.000	404.838	25,7 m²	9,87%	
5%	19.300.000	159.198	31,2 m²	9,90%	
3%	11.300.000	94.381	22,8 m²	10,02%	
37%	131.100.000	1.161.282	69,5 m²	10,63%	
3%	11.200.000	90.755	12,0 m²	9,72%	
3%	10.200.000	88.072	18,4 m²	10,36%	
18%	68.800.000	569.678	25,3 m²	9,94%	
9%	32.900.000	280.268	74,8 m²	10,22%	
5%	17.800.000	142.013	25,5 m²	9,57%	
100%	367.700.000	3.114.899	34,0 m²	10,17%	

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%.

FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS	jan/26	fev/26	mar/26	Total 1º sem
<u>Propriedades para investimentos</u>				
Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	3.285.508	3.285.508	3.285.508	9.856.523
Despesas com manutenção e conservação das propriedades para invetsimento	-	(187.250)	(79.474)	(266.724)
<u>Resultado líquido das das propriedades para investimentos</u>	3.285.508	3.098.258	3.206.033	9.589.799
<u>Resultado com aplicações equivalentes de caixa</u>				
Rendimentos com cotas de fundo renda fixa	49.263	36.316	50.060	135.639
Rendimentos das operações compromissadas	-	-	-	-
<u>Resultado líquido das aplicações equivalentes de caixa</u>	49.263	36.316	50.060	135.639
<u>Despesas administrativas</u>				
Taxa de Administração	(41.445)	(39.159)	(33.582)	(114.185)
Taxa de Gestão	(41.445)	(39.159)	(33.582)	(114.185)
Tarifas bancárias	(109)	(109)	(257)	(475)
Despesa com laudos de avaliação	(45.300)	(30.200)	-	(75.500)
Despesa com auditoria	(7.450)	-	(7.450)	(14.900)
Despesas com advogados	-	-	-	-
Despesas com seguros	-	-	-	-
Despesa com advogados	(801)	(14.625)	(14.625)	(30.051)
Taxa Anbima	-	(917)	-	(917)
Taxa de Fiscalização CVM	-	-	-	-
Anuidade B3	-	-	-	-
Despesas com certificado digital	-	(195)	-	(195)
Outras despesas administrativas	(10.517)	(12.000)	(34.353)	(56.870)
<u>Resultado total das despesas administrativas</u>	(147.067)	(136.363)	(123.850)	(407.279)
<u>Resultado caixa do Fundo no mês</u>	3.187.322	2.998.239	3.114.331	9.318.159
PU definido pelo Gestor e aprovado pelo Administrador	0,7500	0,7500	0,7500	2,2500
Mín. 95% sobre o resultado caixa do Fundo	3.027.956	2.848.327	2.958.614	8.834.896,55
Saldo total distribuído pelo Fundo	2.943.375	2.943.375,00	2.943.375,00	8.830.125,00
Percentual distribuído	92,35%	98,17%	94,51%	95,01%
Quantidade de cotas	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500

OBRAS

Segue abaixo um panorama do status de cada obra, incluindo os valores pagos até fevereiro de 2026.

CAIXA E PLANEJAMENTO DE OBRAS										
Agência	Projeto	Status	Serviço contratado	Empresa contartada	Valor contratado	Valores pagos até fev/26	Previsão de pagamento em mar/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	Pendente						R\$	-	
	Adequação AVCB	Pendente						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\$ 160.000,00	R\$ 87.720,00	R\$	109.654,11	
	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\$ 76.500,00	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	
			Tapume para rota de fuga	Gonçalves Eng.	R\$ 24.225,00	R\$ 24.225,00		R\$	-	
			Abertura da laje	Gonçalves Eng.	R\$ 149.910,00	R\$ 149.910,00		R\$	-	
			Gerenciamento da obra	Emival Eng.	R\$ 56.000,00	R\$ 36.000,00		R\$	20.000,00	
			Fiscalização	BRG (valor mensal)	R\$ 7.250,00	R\$ 58.000,00	R\$ 7.250,00	R\$	-	
		n/a	Acompanhamento de obra	Puma (valor mensal)	n/a	R\$ 76.000,00	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	
		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	Execução das obras de adequação	Puma*	n/a	R\$ 47.000,00	R\$ 3.000,00	R\$	-	
Total					R\$	7.345.167,91	R\$	106.470,00	R\$	281.500,46

* 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\$ 1.145.863,28

Saldo a pagar:

R\$ 15.210,00

Sistema de reservatórios de água



Sala técnica



Centro de controle



STATUS DAS OBRAS



Edifício Filial:

Escopo / Status

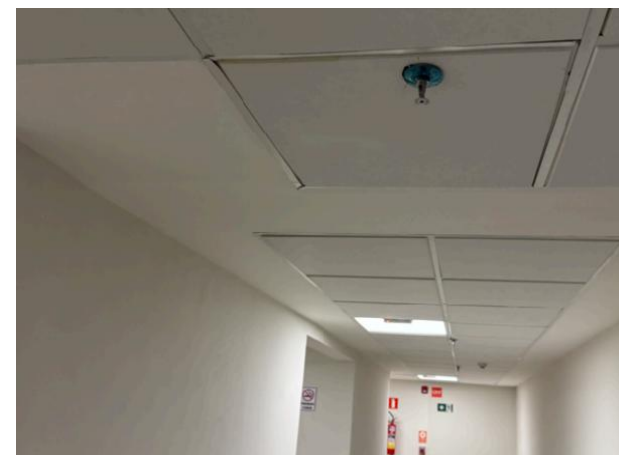
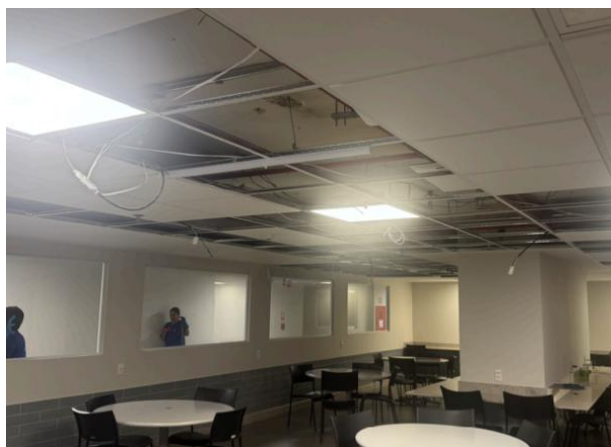
- Demolição da laje (100% Concluída)
- Execução da laje de concreto (100% Concluída)
- Execução do piso de acabamento (100% Concluída)
- Impermeabilização (100% Concluída)
- Polimento da piso (100% concluída)
- Pintura do subsolo (em execução)
- Troca do forro subsolo (em execução)

Valor do Prospecto
R\$ 580.000,00

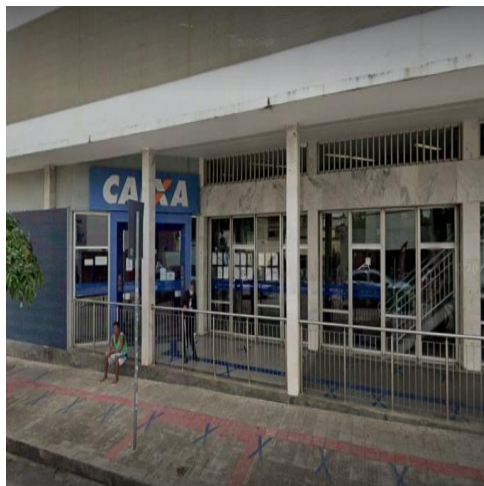
Total de contratos:
R\$ 1.610.002,51

Saldo a pagar:
R\$ 154.836,35

Fotos do relatório de entrega de obra (prestador)



STATUS DAS OBRAS

**Edifício Horto Florestal:**

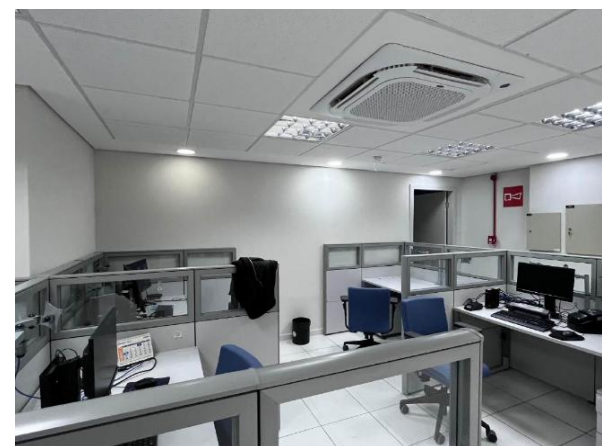
Escopo / Status

- 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

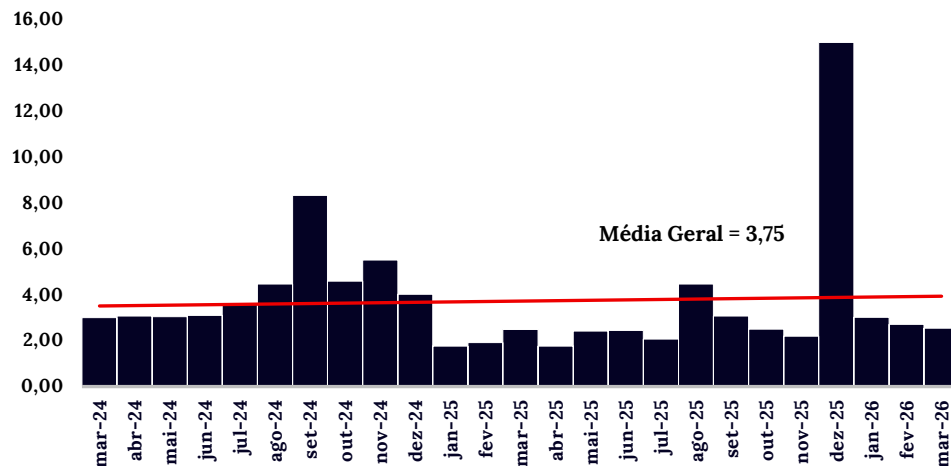
Saldo a pagar:
R\$ 111.454,11

Visão geral do 3º andar após conclusão do forro

MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de março, o volume financeiro negociado foi de R\$ 2,5 milhões, o que representa um giro de 0,90% em relação ao valor de mercado do fundo, volume inferior a média de liquidez dos últimos 24 meses, de cerca de R\$ 3,77 milhões por mês.

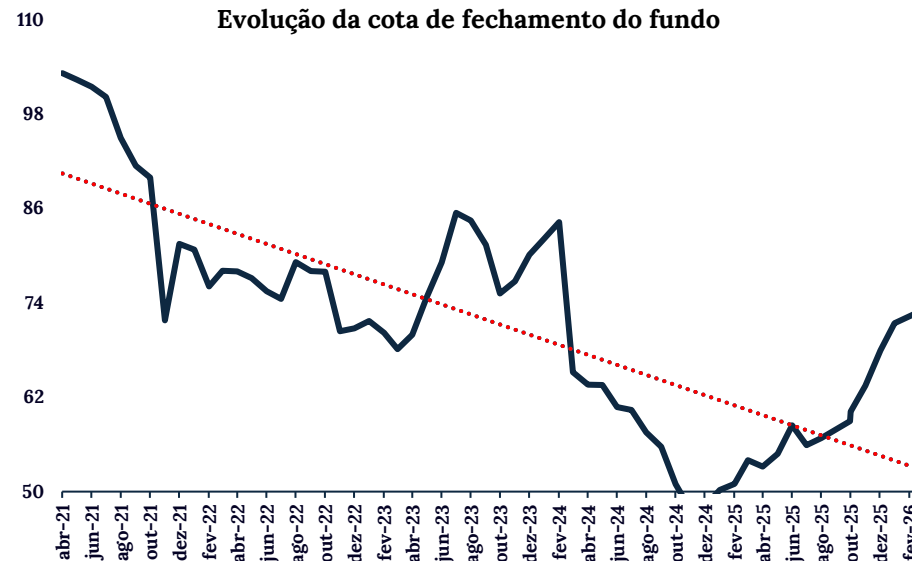
Volume Negociado
(em milhões de reais)



DESEMPENHO DA COTA

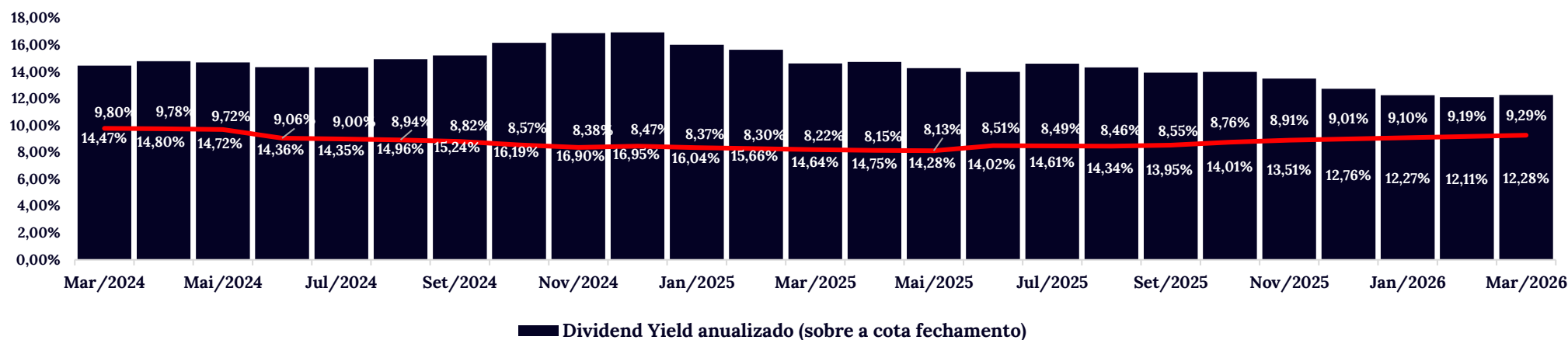
O fundo apresentou uma expressiva retomada do valor de mercado ao longo de 2025, esse movimento também devemos observar ao longo de 2026. No período de doze meses, considerando a cota de março de 2025 a fevereiro de 2026, o fundo apresentou ganho de capital de 53,66%.

Evolução da cota de fechamento do fundo

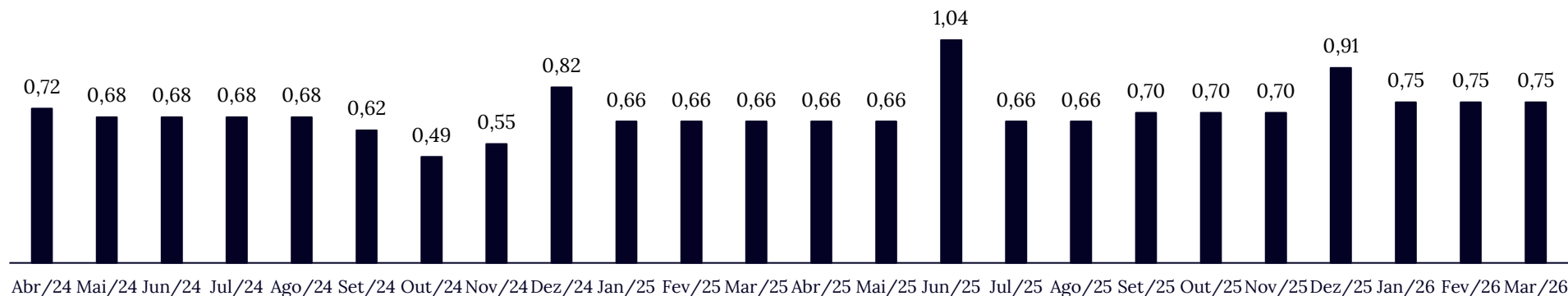


EVOLUÇÃO DO DIVIDEND YIELD

Em março de 2026, o CXCO11 registrou um Dividend Yield anualizado de 12,28% a.a sobre a cota de mercado e 9,29% 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 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

