



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CAIXA IMOVEIS CORPORATIVOS**

CNPJ: 38.658.984/0001-75

**RELATÓRIO MENSAL
FEVEREIRO DE 2026**



Esta apresentação foi elaborada pela Vórtx DTVM, 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 fevereiro, o fundo segue sendo negociado acima de R\$ 70,00/cota, encerrando o mês a R\$ 73,05/cota, com oscilação positiva de 4,35% no período.

A gestão mantém uma visão otimista quanto ao valor de negociação, considerando o potencial de ganhos relevantes 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 que os custos das obras não ultrapassem os valores previstos no prospecto. Nesse contexto, foi solicitado apoio financeiro da Caixa para garantir a execução integral das obras, conforme expectativas do inquilino.

Das conversas realizadas, entendemos que a própria Caixa reconhece a falta de clareza no escopo de obras originalmente descrito no prospecto, em comparação às exigências atuais de reforma e ao orçamento projetado. As tratativas seguem evoluindo de forma positiva, com perspectiva de definição sobre a participação financeira da Caixa. No próximo mês, fundo, administradora e Caixa se reunirão para discutir os orçamentos de Cascavel e das demais obras previstas.

Reforçamos o compromisso com a distribuição contínua de R\$ 0,75/cota em dividendos e a manutenção do orçamento conforme previsto no prospecto. Após a distribuição que ocorrerá em março, o caixa do fundo deverá permanecer superior a R\$ 3 milhões.

Revisional

O fundo recebeu o estudo elaborado pela CBRE que, conforme esperado, aponta defasagem nos valores de locação de todo o portfólio em relação ao mercado. Atualmente, o aluguel médio é de R\$ 35,32/m², enquanto o estudo indica um valor potencial próximo de R\$ 65,51/m² para o portfólio. Ressaltamos, contudo, que este indicativo decorre de estudo de mercado e será utilizado pela Gestão como referência inicial para aprofundar a análise e buscar elementos adicionais que suportem a melhor precificação dos ativos do fundo.

A efetiva captura desse potencial em renegociações e depende de fatores específicos de cada ativo e de cada contraparte, como condições locais de oferta e demanda, padrão e liquidez do submercado, características técnicas do imóvel, além da relevância estratégica do imóvel para o inquilino e do momento de cada negociação

Com base nesse material, foi realizada reunião entre a Caixa e a CBRE, com os representantes da Caixa na qual foi apresentado o estudo que apontou que os valores praticados estão, de fato, abaixo do mercado.

Diante disso, o fundo aguarda posicionamento formal da Caixa, que informou que irá avaliar internamente os números antes de apresentar uma resposta, o que pode se estender ao longo do mês de março.

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 2/2

Obras

O edifício de Brasília segue aguardando o início da pintura do subsolo. A principal discussão refere-se à área a ser pintada, já que a área solicitada pela Caixa é superior à originalmente orçada. Nesse sentido, o fundo está negociando com a instituição o pagamento do excedente.

A equipe de engenharia continua monitorando a laje já concluída, que ainda pode apresentar pequenos pontos de infiltração. Após a confirmação de que não há mais pendências, será liberado o pagamento retido ao prestador.

Além disso, os forros internos que foram danificados pelas infiltrações estão sendo substituídos.

O Edifício Horto Florestal concluiu a obra de forro da agência e aguarda a aprovação, por parte da Caixa, do projeto de acessibilidade.

Com isso, o fluxo de obras desacelerou neste início de ano, uma vez que diversos pontos dependem de validações da Caixa. Entre eles estão: a assinatura do encerramento das obras dos edifícios de Caxias do Sul e Cuiabá, a aprovação do projeto de acessibilidade do Edifício Horto Florestal, a definição sobre os valores referentes à pintura do subsolo do Edifício Brasília e a negociação dos investimentos previstos para o imóvel de Cascavel.

Cenário macroeconômico

Fevereiro foi um mês marcado por fechamento de juros nas pontas média e longa da curva, além de um maior otimismo de curto prazo diante da expectativa de início do ciclo de cortes de juros a partir de março. Esse movimento acabou sendo benéfico para os fundos imobiliários de maneira geral, com o IFIX encerrando o mês com alta de 1,32%.

No entanto, as tensões no Oriente Médio têm impactado a dinâmica dos juros globalmente, e no Brasil não foi diferente. É provável que observemos maior volatilidade na curva de juros, com possíveis aberturas dependendo da evolução das tensões geopolíticas.

Ainda assim, será importante acompanhar o cenário para entender se haverá, de fato, impactos mais estruturais sobre inflação e juros que justifiquem uma eventual abertura mais persistente da curva.

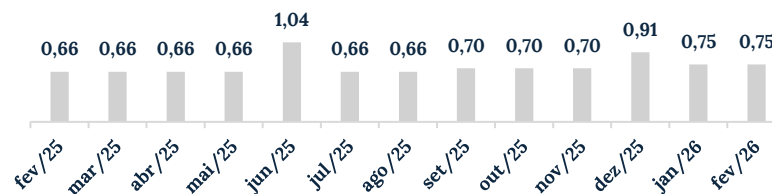
Em relação aos dados domésticos, os indicadores recentes seguem apontando atividade econômica resiliente, sustentada principalmente pelo consumo das famílias e por um mercado de trabalho ainda aquecido. Por outro lado, a inflação apresenta trajetória mais benigna em relação ao ano anterior, embora alguns componentes de serviços permaneçam pressionados. Além disso, o risco fiscal segue no radar dos investidores, podendo gerar impactos na curva de juros e, conseqüentemente, em ativos sensíveis a juros, como os fundos imobiliários.

Por fim, o cenário político também tende a ganhar maior relevância nos próximos meses. O avanço do calendário eleitoral e a maior definição dos candidatos devem trazer maior volatilidade aos mercados, especialmente considerando que as pesquisas eleitorais iniciais indicam um cenário relativamente equilibrado entre os principais nomes.

Distribuição de dividendos

Em 12 meses, considerando o dividendo anunciado referente a fevereiro, foram distribuídos R\$ 8,82/cota, o que representa um dividend yield de 12,21% a.a. líquido de Imposto de Renda, tomando como base a cota patrimonial de fechamento de R\$ 73,05.

No mês, o Fundo distribuirá R\$ 0,75/cota, em linha com o que foi apontado no último relatório.



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.

FEVEREIRO/2026

Patrimônio Líquido:	R\$ 374.727.883,15
Quantidade de Cotas:	3.924.500
Valor Cota Patrimonial:	R\$ 95,48
Valor da Cota no Mercado:	R\$ 73,05
P/B	0,76
Resultado Distribuído no mês:	98,17%
Resultado Distribuído no semestre:	95,26%

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

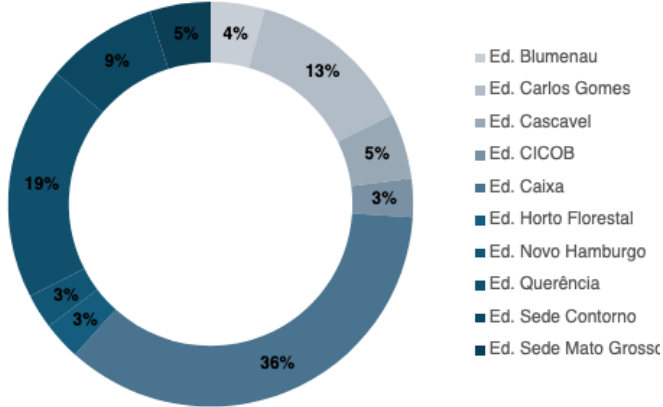
Ativo	Localização	UF	% sobre ABL	ABL Total (m²)	Prazo Médio Remanescente (meses)	Distribuição Geográfica (% por receita)
Ed. Blumenau	Blumenau - SC	SC	6%	5.793	58	
Ed. Carlos Gomes	Curitiba - PR	PR	17%	15.779	58	
Ed. Cascavel	Cascavel - PR	PR	6%	5.106	58	
Ed. CICOB	Caxias do Sul - RS	RS	5%	4.136	58	
Ed. Caixa	Brasília - DF	DF	18%	16.703	58	
Ed. Horto Florestal	Belo Horizonte - MG	MG	8%	7.572	58	
Ed. Novo Hamburgo	Novo Hamburgo - RS	RS	5%	4.782	58	
Ed. Querência	Porto Alegre - RS	RS	25%	22.544	58	
Ed. Sede Contorno	Belo Horizonte - MG	MG	4%	3.746	58	
Ed. Sede Mato Grosso	Cuiabá - MT	MT	6%	5.570	58	
Total			1	91730,48	58	

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\$ / m ²		
4%	15.900.000	124.415	21,5 m ²	9,39%	 <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 m ²	9,87%	
5%	19.300.000	159.198	31,2 m ²	9,90%	
3%	11.300.000	94.381	22,8 m ²	10,02%	
37%	131.100.000	1.161.282	69,5 m ²	10,63%	
3%	11.200.000	90.755	12,0 m ²	9,72%	
3%	10.200.000	88.072	18,4 m ²	10,36%	
18%	68.800.000	569.678	25,3 m ²	9,94%	
9%	32.900.000	280.268	74,8 m ²	10,22%	
5%	17.800.000	142.013	25,5 m ²	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	Total 1º sem
<u>Propriedades para investimentos</u>			
Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	3.285.508	3.285.508	6.571.015
Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	-	(187.250)	(187.250)
<u>Resultado líquido das das propriedades para investimentos</u>	3.285.508	3.098.258	6.383.765
<u>Resultado com aplicações equivalentes de caixa</u>			
Rendimentos com cotas de fundo renda fixa	49.263	36.316	85.579
Rendimentos das operações compromissadas	-	-	-
<u>Resultado líquido das aplicações equivalentes de caixa</u>	49.263	36.316	85.579
<u>Despesas administrativas</u>			
Taxa de Administração	(41.445)	(39.159)	(80.603)
Taxa de Gestão	(41.445)	(39.159)	(80.603)
Tarifas bancárias	(109)	(109)	(218)
Despesa com laudos de avaliação	(45.300)	(30.200)	(75.500)
Despesa com auditoria	(7.450)	-	(7.450)
Despesas com advogados	-	-	-
Despesas com seguros	-	-	-
Despesa com advogados	(801)	(14.625)	(15.426)
Taxa Anbima	-	(917)	(917)
Taxa de Fiscalização CVM	-	-	-
Anuidade B3	-	-	-
Despesas com certificado digital	-	(195)	(195)
Outras despesas administrativas	(10.517)	(12.000)	(22.517)
<u>Resultado total das despesas administrativas</u>	(147.067)	(136.363)	(283.430)
<u>Resultado caixa do Fundo no mês</u>	3.187.322	2.998.239	6.185.915
PU definido pelo Gestor e aprovado pelo Administrador	0,7500	0,7500	1,5000
Mín. 95% sobre o resultado caixa do Fundo	3.027.956	2.848.327	5.876.282,31
Saldo total distribuído pelo Fundo	2.943.375	2.943.375,00	5.886.750,00
Percentual distribuído	92,35%	98,17%	95,26%
Quantidade de cotas	3.924.500	3.924.500	3.924.500

OBRAS

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

CAIXA E PLANEJAMENTO DE OBRAS									
Agência	Projeto	Status	Serviço contratado	Empresa contatada	Valor contratado	Valores pagos até jan/26	Previsão de pagamento em fev/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\$ 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\$ 72.000,00	R\$ 4.500,00	R\$ -		
Ed. Filial Brasília	Infiltração subsolo	Em execução	Impermeabilização da laje externa	Gonçalves Eng.	R\$ 1.372.617,51	R\$ 1.057.781,16	R\$ 180.000,00	R\$ 314.836,35	
			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\$ 50.750,00	R\$ 7.250,00	R\$ -	
			n/a	Acompanhamento de obra	Puma (valor mensal)	n/a	R\$ 72.000,00	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 Projetos	Simetria	R\$ 68.000,00	R\$ 68.000,00		R\$ -	
n/a	Execução das obras de adequação	Puma*	n/a	R\$ 44.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ -			
Total					R\$ 7.146.417,91	R\$ 198.750,00	R\$ 461.500,46		

* 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\$ 47.600,00

Sistema de reservatórios de água



Sala técnica



Centro de controle



STATUS DAS OBRAS

**Edifício Filial:**

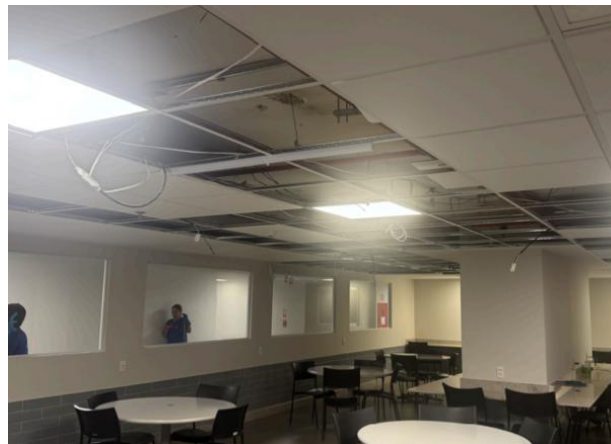
Escopo / Status

- 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)

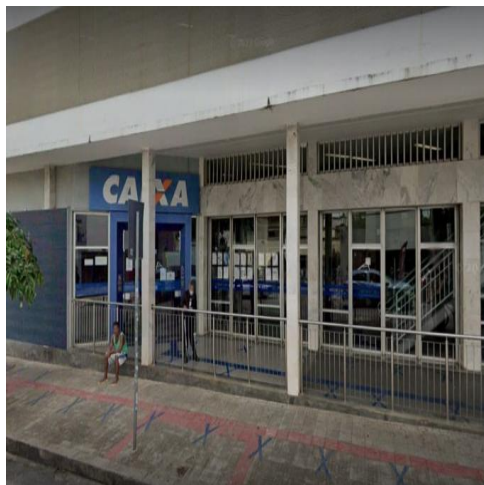
Valor do Prospecto
R\$ 580.000,00

Total de contratos:
R\$ 1.610.002,51

Saldo a pagar:
R\$ 314.836,35

Fotos do relatório de entrega de obra (prestador)

STATUS DAS OBRAS



Edifício Horto Florestal:

Escopo / Status

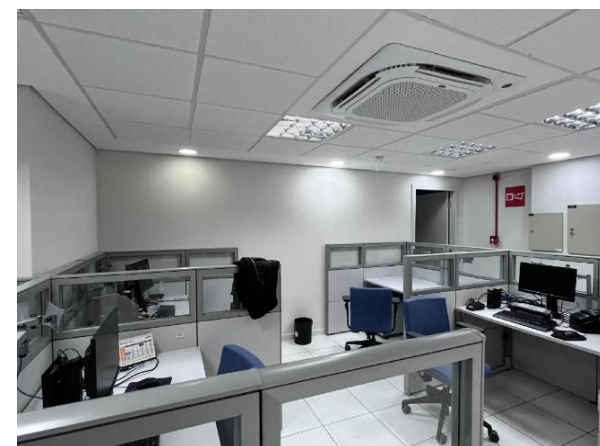
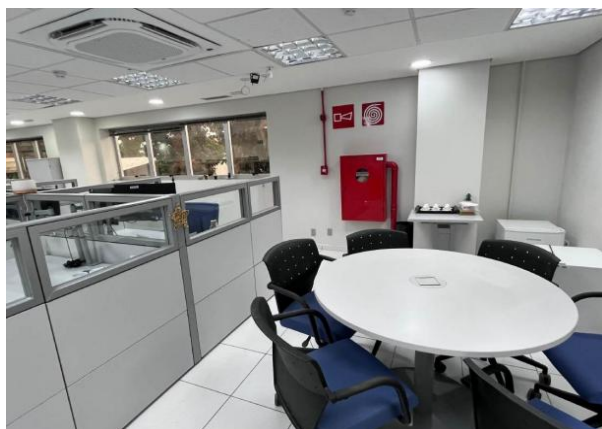
- Reforma da cobertura (100% Concluída)
- Impermeabilização de laje (100% Concluída)
- Reforma dos sanitários (100% Concluída)
- Forro no 3º Piso (100% concluída)
- Projeto de acessibilidade (Em andamento)

Valor do Prospecto
R\$ 600.000,00

Total de contratos:
R\$ 1.826.715,81

Saldo a pagar:
R\$ 111.454,11

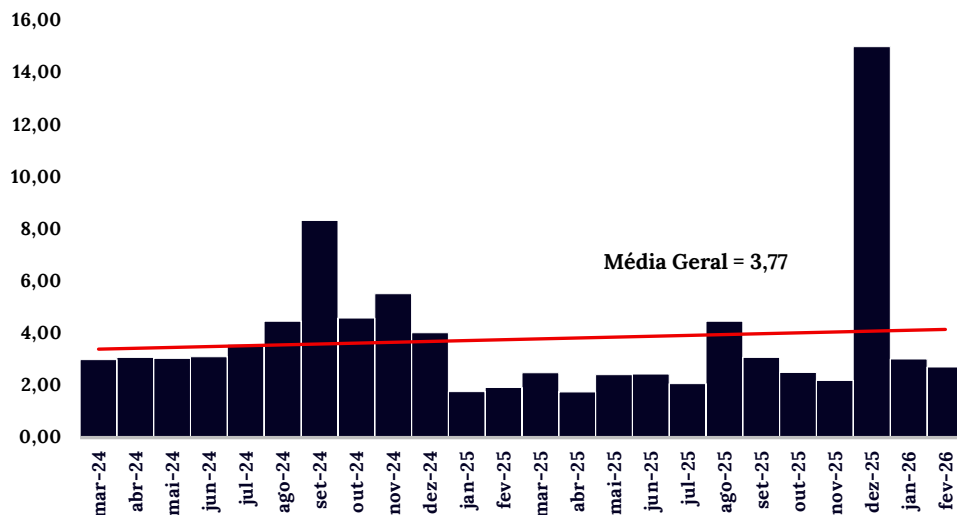
Visão geral do 3º andar após conclusão do forro



MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de fevereiro, o volume financeiro negociado foi de R\$ 2,7 milhões, o que representa um giro de 0,97% 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.

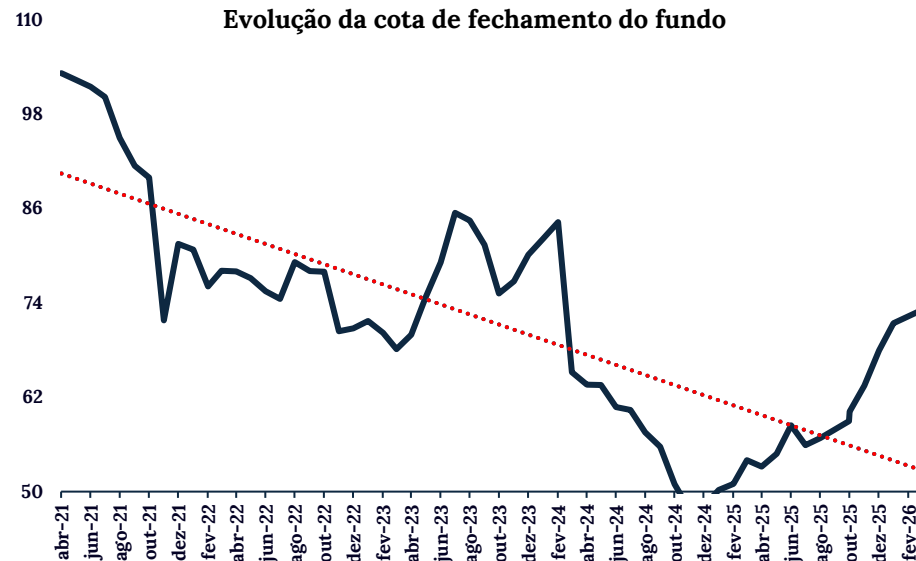
Volume Negociado
(em milhões de reais)



DESEMPENHO DA COTA

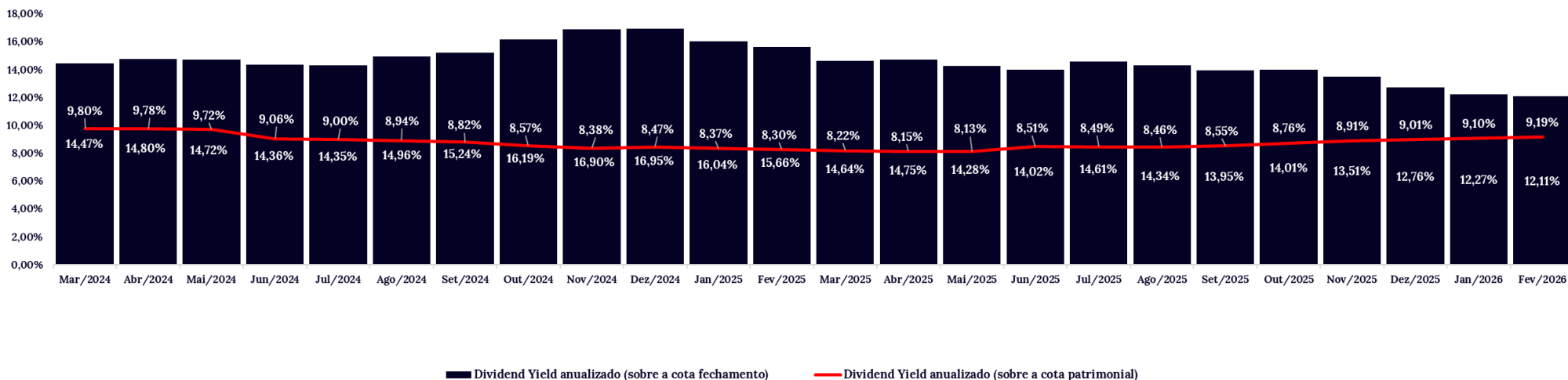
O Fundo apresentou uma expressiva retomada do valor de mercado ao longo de 2025, esse movimento também devemos observar ao longo de 2026. No período de doze meses, considerando a cota de março de 2025 a fevereiro de 2026, o fundo apresentou ganho de capital de 43,94%.

Evolução da cota de fechamento do fundo

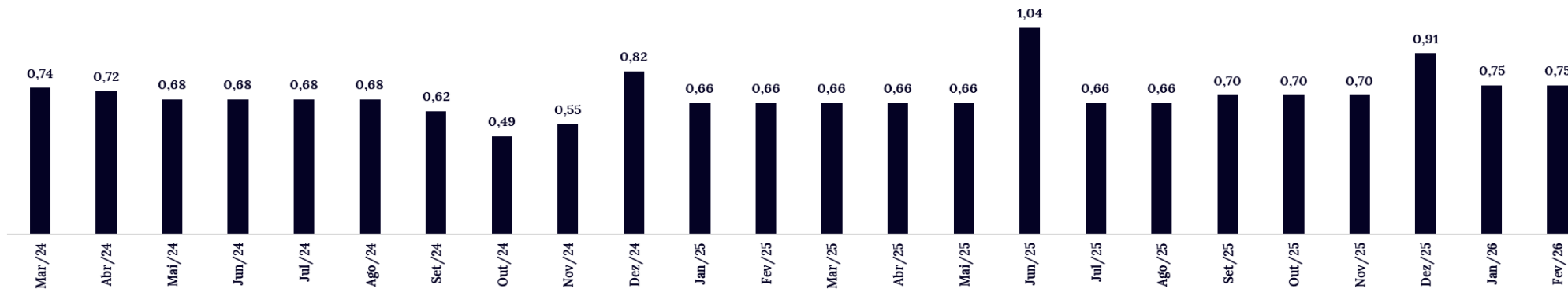


EVOLUÇÃO DO DIVIDEND YIELD

Em fevereiro de 2026, o CXCO11 registrou um Dividend Yield anualizado de 12,11% a.a sobre a cota de mercado e 9,19% 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)





PATAGÔNIA
CAPITAL

PATAGONIA CAPITAL

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

www.patagoniacapital.com.br

ri@patagoniacapital.com.br

(16) 3620 2333

