

Demonstrações Financeiras

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE
LIMITADA

CNPJ: 38.658.984/0001-75

Administrado pela Vórtx Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DATA BASE

31/12/2025 - EXERCÍCIO



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	9
Demonstração do resultado do exercício	10
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

**CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Caixa Imóveis Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Caixa Imóveis Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.



Base Para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principal assunto a ser tratado:



VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) avaliação das premissas e demais critérios utilizados no laudo de avaliação a valor justo emitido por empresa independente especializada; (iii) e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do fundo.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva



razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.



Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 31 de março de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador SC-028595/O-2

Caixa Imóveis Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025		2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	10.391	2,78	7.624	2,03
Caixa e equivalentes de caixa	6.541	1,75	4.504	1,20
Disponibilidades	1	-	1	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	1	-	1	-
Cotas de fundos de investimento	6.540	1,75	4.503	1,20
Beyond Soberano FIF Classe de Investimento em Cotas de RF REF DI Resp. Ltda.	6.540	1,75	4.503	1,20
Outros valores e bens	3.850	1,03	3.120	0,83
Despesas antecipadas	1	-	1	-
Despesas diversas	1	-	1	-
Outros valores a receber	3.849	1,03	3.119	0,83
Aluguéis a receber	3.286	0,88	3.119	0,83
Outros créditos	563	0,15	-	-
Não circulante	367.700	98,20	371.212	98,85
Ativos de natureza imobiliária	367.700	98,20	371.212	98,85
Propriedades para investimento	367.700	98,20	371.212	98,85
Imóveis mantidos para renda	367.700	98,20	371.212	98,85
Total do ativo	378.091	100,98	378.836	100,88
Passivo				
Circulante	3.669	0,98	3.315	0,88
Valores a pagar	3.669	0,98	3.315	0,88
Dividendos a distribuir	3.572	0,96	3.217	0,86
Serviços de auditoria	14	-	14	-
Taxa de administração (*)	42	0,01	84	0,02
Taxa de gestão (*)	41	0,01	-	-
Total do passivo	3.669	0,98	3.315	0,88
Patrimônio líquido	374.422	100,00	375.521	100,00
Capital Social	392.450	104,81	392.450	104,51
Lucros acumulados	(18.028)	(4,81)	(16.929)	(4,51)
Total do passivo e do patrimônio líquido	378.091	100,98	378.836	100,88

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Caixa Imóveis Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	2025	2024
Resultados	36.403	12.373
<u>Propriedades para Investimento</u>	<u>35.477</u>	<u>12.158</u>
Receita de aluguéis	38.989	36.888
Ajuste a valor justo	(3.512)	(24.730)
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	<u>406</u>	<u>215</u>
Cotas de Fundos de investimento	406	215
<u>Outras receitas operacionais</u>	<u>520</u>	<u>-</u>
Outras rendas operacionais	520	-
Despesas	(3.622)	(4.761)
<u>Despesas com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>(1.541)</u>	<u>(3.411)</u>
Manutenção e conservação de imóveis	(1.532)	(3.380)
Despesas tributárias	(9)	(31)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(703)</u>	<u>(249)</u>
Auditoria e custódia	(14)	(29)
Assessoria técnica	(521)	(36)
Consultoria jurídica	(166)	(87)
Serviços de avaliação	-	(96)
Comissões e corretagens	(2)	(1)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	<u>(982)</u>	<u>(1.007)</u>
Administração	(473)	(1.007)
Gestão	(509)	-
<u>Demais despesas</u>	<u>(396)</u>	<u>(94)</u>
Despesas com cartório	(332)	(3)
Taxa de fiscalização CVM	(41)	(40)
Taxa B3	(17)	(13)
Taxa ANBIMA	(6)	(5)
Outras despesas	-	(33)
Resultado líquido no exercício	<u>32.781</u>	<u>7.612</u>
Quantidade de cotas	3.924.500,00	3.924.500,00
Lucro por cota - Valor em R\$	8,35	1,94

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Caixa Imóveis Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023	392.450	7.472	399.922
(-) Dividendos distribuídos	-	(32.013)	(32.013)
(+) Resultado líquido do exercício	-	7.612	7.612
Em 31 de dezembro de 2024	392.450	(16.929)	375.521
(-) Dividendos distribuídos	-	(33.880)	(33.880)
(+) Resultado líquido do exercício	-	32.781	32.781
Em 31 de dezembro de 2025	392.450	(18.028)	374.422

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Caixa Imóveis Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	32.781	7.612
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(+) Resultado com propriedades para investimento	3.512	24.730
Resultado líquido ajustado	36.293	32.342
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(-) Imóveis e terrenos	-	(1.556)
(-/+) Outros valores e bens	(730)	591
(+) Aumento em prov. pagos a efetuar	354	384
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	35.917	31.761
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(33.880)	(32.013)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(33.880)	(32.013)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	2.037	(252)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.504	4.756
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	6.541	4.504
Variação no caixa e equivalentes de caixa	2.037	(252)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS)

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Caixa Imóveis Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos) ("Fundo") foi constituído com classe única em 14 de setembro de 2020 e iniciou suas atividades em 29 de dezembro de 2020, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral.

O Fundo tem como objetivo de investimento a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de Ativos Imobiliários para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação ou por meio de Ativos de Renda Fixa. Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela Patagônia Capital Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Resolução nº 175/22 e Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua, o Real ("moeda funcional").

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS)

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 22 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS)

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

d) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimentos

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com ativos de natureza não imobiliária - Cotas de Fundos de investimento".

e) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica "Receita de Aluguéis".

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS)

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

f) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado "Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo".

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

g) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS)

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

h) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (*)	1,33171324	4.925.420,8692	6.540
Total		4.925.420,8692	6.541

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024:

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (*)	1,16716660	3.861.627,1430	4.503
Total		3.861.627,1430	4.504

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS)

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

5. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Propriedades para investimentos	2025	2024
Edifício Blumenau	15.900	14.881
Edifício Caixa	131.100	137.406
Edifício Carlos Gomes	49.200	48.842
Edifício Cascavel	19.300	18.626
Edifício CICOB Caxias do Sul	11.300	11.633
Edifício Horto Florestal	11.200	11.078
Edifício Novo Hamburgo	10.200	10.283
Edifício Querência	68.800	68.655
Edifício Sede Contorno	32.900	32.887
Edifício Sede Mato Grosso	17.800	16.921
Total	367.700	371.212

5.1. Movimentação

Apresentamos a movimentação com Imóveis no exercício de 31 de dezembro de 2025:

Imóvel	Posição em 2024	Ajuste a valor justo	Posição em 2025
Imóveis acabados	371.212	(3.512)	367.700

Apresentamos a movimentação com Imóveis no exercício de 31 de dezembro de 2024:

Imóvel	Posição em 2023	Benfeitorias	Ajuste a valor justo	Posição em 2024
Imóveis acabados	394.386	1.556	(24.730)	371.212

5.2. Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS)

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A Colliers Technical Services Ltda (“Avaliadora”), empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base de 31 de dezembro de 2025. Na data base de 31 de dezembro de 2024 a avaliação foi realizada pela Compass Avaliações.

A Avaliadora adotou a metodologia por meio da metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (“FCD”), que consiste em estabelecer um conjunto de premissas operacionais que são utilizadas para calcular os fluxos de caixas futuros esperados. O valor do imóvel é então igual à soma dos valores presentes dos fluxos de caixa previstos, descontados a uma taxa, o qual considerou fatores como meta de inflação definida pelo Banco Central do Brasil, taxa de juros real de títulos livre de risco e riscos intrínsecos ligados ao imóvel como, características individuais, localização, padrão construtivo, liquidez etc.

O detalhamento dos imóveis do Fundo está apresentado a seguir:

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS)

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

6. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 38.989 (R\$ 36.888 em 2024), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Receita de aluguéis”.

7. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS)

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	6.540	-	-	6.540
Propriedade para Investimento	-	-	367.700	367.700
Total do ativo:	6.540	-	367.700	374.240

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 374.422, representado pelo montante de 3.924.500,0000 cotas pelo valor unitário de R\$ 95,4062 cada (R\$ 375.521, representado pelo montante de 3.924.500,0000 cotas pelo valor unitário de R\$ 95,6864 cada em 2024).

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	95,4062	9,03	378.448
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	95,6864	1,75	400.965

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

Patrimônio	Valor da	Rentabilidade
-------------------	-----------------	----------------------

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS)

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Data	Líquido	cota	Mensal	Acumulada
31/12/2024	375.521	95,6864	-	-
31/01/2025	376.957	95,7837	0,79%	0,79%
28/02/2025	377.401	96,5202	1,45%	2,25%
31/03/2025	377.544	95,9370	0,07%	2,33%
30/04/2025	377.933	96,0515	0,80%	3,15%
31/05/2025	378.315	96,1414	0,78%	3,95%
30/06/2025	378.877	96,0587	0,99%	4,98%
31/07/2025	378.211	96,0920	0,72%	5,73%
31/08/2025	378.483	96,2182	0,81%	6,59%
30/09/2025	378.715	96,2893	0,80%	7,45%
31/10/2025	379.423	96,3995	0,84%	8,35%
30/11/2025	379.859	96,5143	0,85%	9,27%
31/12/2025	379.585	95,4062	-0,21%	9,03%

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS)

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS)

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista o valor patrimonial das Cotas, as perspectivas de rentabilidade do Fundo, o valor de mercado das Cotas já emitidas, ou uma combinação dos critérios indicados.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor.

No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve emissão de novas cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

As cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve amortização e/ou resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS)

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código CXCO11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

CXCO11 (Valores expressos em reais)	2025	2024
Janeiro	55,92	82,18
Fevereiro	56,10	84,29
Março	58,80	83,70
Abril	57,25	80,95
Maiο	58,34	80,15
Junho	61,14	76,50
Julho	58,49	74,83
Agosto	58,15	70,65
Setembro	59,67	61,78
Outubro	60,20	61,55
Novembro	62,79	57,32
Dezembro	67,06	58,00

13. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora" e "Custodiante").
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Patagônia Capital Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora").
- c) As cotas de Fundos de investimentos são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores.

14. Remuneração da administração

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS)

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

• **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,25% ao ano. A taxa de administração é paga mensalmente, mensalmente até o 5º Dia Útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 473 (R\$ 1.007 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 509 e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado. Não houve despesa com taxa de gestão no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

• **Demais taxas**

Não há cobrança de taxas de performance, ingresso e/ou saída.

15. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Patagônia Capital Gestora de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS)

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

montante de R\$ 41. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14;

- c) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 42. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

16. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS)

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

17. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas em um determinado período, conforme acima disposto, o seu pagamento deverá ser realizado no 12º (décimo segundo) Dia Útil subsequente ao último Dia Útil do término do mês do referido período de apuração.

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS)

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados distribuídos	2025	2024
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	38.822	37.480
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(1.561)	(3.393)
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(7)	(48)
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	37.254	34.039
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	395	303
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	395	303
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(515)	(1.001)
(-) Taxa de gestão	(432)	-
(-) Auditoria independente	(14)	(14)
(-) Consultoria especializada	(493)	
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(64)	(124)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII	(166)	(87)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	-	(48)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(332)	(3)
(+/-) Outras receitas/despesas	(4)	(23)
Total de outras receitas/despesas	(2.020)	(1.300)
Resultado financeiro líquido acumulado	35.629	33.042
95% do resultado financeiro líquido acumulado	33.848	31.390
Rendimentos declarados	33.880	32.013
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	(30.308)	(28.796)
Rendimento líquido a pagar remanescente	3.572	3.217
% de distribuição sobre o resultado financeiro	95,09%	96,89%

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS)

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

18. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

O Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS)

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

21. Alterações estatutárias

Conforme instrumento particular de alteração do regulamento de 03 de junho de 2025, a Administradora e a Gestora formalizaram a alteração do Regulamento do Fundo, com eficácia a partir da abertura do dia 06 de junho de 2025. Esta alteração teve como objetivo principal a adaptação do Fundo às disposições da Resolução CVM nº 175, destacando-se os seguintes pontos:

- a) Estabelecimento da limitação da responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito, com a consequente alteração da denominação do Fundo para incluir o sufixo "Responsabilidade Limitada".
- b) Reorganização do Fundo para o regime de classes de cotas, passando as cotas atuais a serem denominadas como "Única Classe de Cotas do Caixa Imóveis Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada".
- c) Atualização da terminologia e do rol de encargos para refletir o conceito de "Prestadores de Serviços Essenciais" (Administrador e Gestor) e a supressão de referências a prestadores não essenciais, conforme a nova norma.
- d) Previsão de que as assembleias de cotistas poderão ser realizadas de forma total ou parcialmente eletrônica, e que as comunicações e correspondências serão enviadas exclusivamente por meio eletrônico.
- e) Atualização e reestruturação dos fatores de risco e do rol de encargos do Fundo para conformidade com o Anexo Normativo III da RCV 175.

As alterações foram realizadas de forma unilateral pelos prestadores de serviços essenciais, fundamentadas na prerrogativa de adaptação obrigatória à nova regulamentação, sem impacto aos direitos já existentes dos cotistas.

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS)

CNPJ: 38.658.984/0001-75

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

22. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC – SP-262221/O-1
