

Demonstrações Financeiras

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS**

CNPJ: 38.658.984/0001-75

Administrado pela Vórtx Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 22.610.500/0001-88



Conteúdo

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



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos em 31 de dezembro de 2023 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 no presente trabalho:



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, 12 de março de 2024.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador CRC-SC 028.595/O-2

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)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2022	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante	3.712	0,93	8.545	2,20
Caixa e equivalentes de caixa	1	-	5.435	1,40
Disponibilidades	1	-	4.852	1,25
Operações Compromissadas	-	-	583	0,15
Títulos e valores mobiliários				
Cotas de fundos de renda fixa - ICVM 555	4.755	1,19	-	-
Beyond Soberano Fic De Firt Referenciado Di	4.755	1,19	-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	3.711	0,93	3.110	0,80
Títulos e valores mobiliários	3.711	0,93	3.110	0,80
Aluguel a Receber	3.711	0,93	3.110	0,80
Ativo não circulante	394.386	98,62	384.158	98,57
Investimentos				
Propriedades para investimento	394.386	98,62	384.158	98,57
Imóveis para renda	394.386	98,62	384.158	98,57
Total do ativo	402.853	100,74	392.703	100,77
Passivo				
Passivo circulante	2.931	0,74	2.985	0,77
Outras obrigações	2.931	0,74	2.985	0,77
Dividendos a Pagar	2.853	0,71	2.841	0,74
Taxa de administração	78	0,03	83	0,02
Auditoria e custódia	-	-	8	-
Outros valores a pagar	-	-	53	0,01
Patrimônio líquido	399.922	100,00	389.718	100,00
Capital social	392.450	98,13	392.450	100,70
Lucros acumulados	100.756	25,19	53.649	13,77
Dividendos distribuídos	(93.284)	(23,33)	(56.381)	(14,47)
Total do passivo e patrimônio líquido	402.853	100,74	392.703	100,77

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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)

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária	47.996	46.638
Receita de aluguéis	38.017	36.178
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	9.979	10.460
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	278	200
Resultado com operações compromissadas	159	200
Resultado com cotas de fundo de investimento	119	-
Outras receitas/despesas	(1.167)	(1.620)
Despesa de taxa de administração	(966)	(950)
Manutenção e conservação	(123)	(552)
Laudos e avaliações	-	(48)
Taxa de fiscalização da CVM	(40)	(40)
Despesas de serviços do sistema financeiro	(35)	(22)
Despesas de auditoria	(3)	(8)
Resultado líquido do exercício	47.107	45.218

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital Social	(-) Rendimentos Distribuídos	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	392.450	(23.146)	8.431	377.735
Resultado do exercício	-	-	45.218	45.218
Distribuição de resultado no exercício	-	(33.235)	-	(33.235)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	392.450	(56.381)	53.649	389.718
Resultado do exercício	-	-	47.107	47.107
Distribuição de resultado no exercício	-	(36.903)	-	(36.903)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	392.450	(93.284)	100.756	399.922

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	47.107	45.218
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
(-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	(9.979)	(10.460)
(-) Fundo de investimento de renda fixa	(4.755)	-
(-) Ajuste da receita com aluguéis de imóveis não recebidos	(601)	(316)
(=) Resultado ajustado	31.772	34.442
Variação de passivos		
(Redução) em taxa de administração	(5)	(4)
(Redução) em auditoria	(8)	-
Aumento em dividendos a pagar	12	274
(Aumento)/redução em outros valores a pagar	(53)	51
(=) Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	31.718	34.763
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Propriedades para investimento	(249)	(262)
(=) Caixa líquido (consumido) nas atividades de investimento	(249)	(262)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de dividendos	(36.903)	(33.235)
(=) Caixa líquido (consumido) nas atividades de financiamento	(36.903)	(33.235)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(5.434)	1.266
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	5.435	4.169
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1	5.435
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(5.434)	1.266

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos ("Fundo"), foi constituído em 14 de setembro de 2020 e iniciou suas atividades em 28 de dezembro de 2020, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

O objetivo do Fundo é 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, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo administrador, gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores, complementadas pelas as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI), no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF) e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores justos dos instrumentos financeiros e das propriedades para investimentos. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

ou realização dessas propriedades para investimentos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria "mensurados ao valor justo por meio do resultado".

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Cotas de Fundos

As cotas de Fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos Fundos investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de Fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado com cotas de fundo de investimento".

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

d. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

e. Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis 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. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado "Ativos financeiros de natureza imobiliária - Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento".

3.1 Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

A resolução emitida, mas ainda não adaptada até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 01 de abril de 2024, e revogou a Instrução CVM 472.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023			
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023		Altera a ICVM Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os saldos de caixa e equivalente de caixa estão sendo representados por:

Caixa e equivalente de caixa	31/12/2023		31/12/2022	
	Quantidade	Valor de mercado	Quantidade	Valor de mercado
Disponibilidades	-	1	-	4.852
Letras do Tesouro Nacional	-	-	644	583
Total	-	1	644	5.435

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo auferiu receita no montante de R\$ 159 (R\$ 200 em 2022) com operações compromissadas registrada na rubrica "Resultado com operações compromissadas".

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui os seguintes saldos com ativos financeiros de natureza não imobiliária:

Cotas de fundo de renda fixa	Quantidade	Valor de mercado
Beyond Soberano FC FI RF REF ⁽¹⁾	4.515.688,765732	4.755
Total		4.755

⁽¹⁾ O Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento ("Beyond Soberano FC FI RF REF") foi constituído em 14 de julho de 2023. É uma comunhão de recursos destinada a aplicações em ativos financeiros, constituída sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. O fundo é destinado a investidores em geral e tem como objetivo propiciar aos seus cotistas a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, que invistam 100% de seus recursos em títulos públicos federais do Brasil. Até a data de emissão deste relatório, o Beyond Soberano FC FI RF REF não tinha demonstrações financeiras auditadas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo auferiu receita no montante de R\$ 119 com cotas de fundo de renda fixa registrada na rubrica

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

"Resultado com cotas de fundo de investimento" (em 2022 não havia aplicações em cotas de fundos de renda fixa).

6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui a seguinte relação de imóveis para rendas como propriedade para investimento:

Imóveis	Data de aquisição	Valor em 31/12/2022	Adições (ITBI, Cartório)	Resultado com ajuste a valor justo	Valor Contábil 31/12/2023
Edifício Blumenau	28/12/2020	14.891		739	15.630
Edifício Caixa	28/12/2020	143.799		2.831	146.630
Edifício Carlos Gomes	28/12/2020	50.997		803	51.800
Edifício Cascavel	28/12/2020	18.207		1.373	19.580
Edifício CICOB Caxias do Sul	28/12/2020	12.123	60	187	12.370
Edifício Horto Florestal	28/12/2020	11.282		233	11.515
Edifício Novo Hamburgo	28/12/2020	10.388		447	10.835
Edifício Querência	28/12/2020	72.272		1.058	73.330
Edifício Sede Contorno	28/12/2020	33.304	189	1.438	34.931
Edifício Sede Mato Grosso	28/12/2020	16.895		870	17.765
Total		384.158	249	9.979	394.386

Segue descritivo por imóvel:

DESCRIPTIVO	VALOR
ED BLUMENAU	
Rua 7 de setembro, nº1314, CEP 89010-204, BLUMENAU, SC	
Área (m2): 5.792,51	15.630
Nº de unidades ou lojas: 1	
Matrícula nº 14.652	
ED CAIXA	
Setor Bancário Sul, Quadra 1 Bloco L, PJ, nº28, CEP 70070-927, Brasília, DF	
Área (m2): 16.703,10	146.630
Nº de unidades ou lojas: 1	
Matrícula nº132.735	
ED CARLOS GO	
Rua José Loureiro, nº195, CEP 80010-000, Curitiba, PR	
Área (m2): 15.778,68	51.800
Nº de unidades ou lojas: 1	
Matrícula nº3.215	

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

ED CASCAVEL

Av Brasil, nº6.266, CEP 85810-000, Cascavel, PR

Área (m2): 5.106,00

19.580

Nº de unidades ou lojas: 1

Matrícula nº37.714

ED CICOB

Av Júlio de Castilhos, nº1358, CEP 95010-000, Caxias do Sul, RS

Área (m2): 4.136,17

12.370

Nº de unidades ou lojas: 1

Matrícula nº18.976

ED HORTO FLO

Rua Pouso Alegre, nº2.342, CEP 31010-514, Belo Horizonte, MG

Área (m2): 3.746,00

11.515

Nº de unidades ou lojas: 1

Matrícula nº8.381

ED NH

Rua Bento Gonçalves, nº2463, CEP 93510-365, Novo Hamburgo, RS

Área (m2): 4.782,02

10.835

Nº de unidades ou lojas: 1

Matrícula nº19.061

ED QUERENCIA

Rua dos Andradas, nº1000, CEP 90020-007, Porto Alegre, RS

Área (m2): 22.544,00

73.330

Nº de unidades ou lojas: 1

Matrícula nº 69.509

ED SEDE CONT

Av do contorno, nº8256, CEP 30170-050, Belo Horizonte, MG

Área (m2): 7.572,00

34.931

Nº de unidades ou lojas: 1

Matrícula nº 40.991

ED SEDE MT

Rua Barão de Melgaço, nº 3465, CEP 78005-300, Cuiabá, MT

Área (m2): 5.570,00

17.765

Nº de unidades ou lojas: 1

Matrícula nº3.216

TOTAL

394.386

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui a seguinte relação de imóveis para rendas como propriedade para investimento:

Imóveis	Data de Aquisição	Valor em 31/12/2021	Adições (ITBI, Cartório)	Resultado com ajuste a valor justo	Valor Contábil 31/12/2022
Edifício Blumenau	28/12/2020	13.530	-	1.361	14.891
Edifício Caixa	28/12/2020	145.000	-	1.201	143.799
Edifício Carlos Gomes	28/12/2020	49.460	-	1.537	50.997
Edifício Cascavel	28/12/2020	15.976	-	2.231	18.207
Edifício CICOB Caxias do Sul	28/12/2020	11.773	71	279	12.123
Edifício Horto Florestal	28/12/2020	11.087	-	195	11.282
Edifício Novo Hamburgo	28/12/2020	9.577	-	811	10.388
Edifício Querência	28/12/2020	71.115	-	1.157	72.272
Edifício Sede Contorno	28/12/2020	30.476	191	2.637	33.304
Edifício Sede Mato Grosso	28/12/2020	15.442	-	1.453	16.895
TOTAL		373.436	262	10.460	384.158

Segue descritivo por imóvel:

DESCRIPTIVO	VALOR
ED BLUMENAU	
Rua 7 de setembro, nº1314, CEP 89010-204, BLUMENAU, SC	
Área (m2): 5.792,51	14.891
Nº de unidades ou lojas: 1	
Matrícula nº 14.652	
ED CAIXA	
Setor Bancário Sul, Quadra 1 Bloco L, PJ, nº28, CEP 70070-927, Brasília, DF	
Área (m2): 16.703,10	143.799
Nº de unidades ou lojas: 1	
Matrícula nº132.735	
ED CARLOS GO	
Rua José Loureiro, nº195, CEP 80010-000, Curitiba, PR	
Área (m2): 15.778,68	50.997
Nº de unidades ou lojas: 1	
Matrícula nº3.215	

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

ED CASCAVEL

Av Brasil, nº6.266, CEP 85810-000, Cascavel, PR

Área (m2): 5.106,00 18.207

Nº de unidades ou lojas: 1

Matrícula nº37.714

ED CICOB

Av Júlio de Castilhos, nº1358, CEP 95010-000, Caxias do Sul, RS

Área (m2): 4.136,17 12.123

Nº de unidades ou lojas: 1

Matrícula nº18.976

ED HORTO FLO

Rua Pouso Alegre, nº2.342, CEP 31010-514, Belo Horizonte, MG

Área (m2): 3.746,00 11.282

Nº de unidades ou lojas: 1

Matrícula nº8.381

ED NH

Rua Bento Gonçalves, nº2463, CEP 93510-365, Novo Hamburgo, RS

Área (m2): 4.782,02 10.388

Nº de unidades ou lojas: 1

Matrícula nº19.061

ED QUERENCIA

Rua dos Andradas, nº1000, CEP 90020-007, Porto Alegre, RS

Área (m2): 22.544,00 72.272

Nº de unidades ou lojas: 1

Matrícula nº 69.509

ED SEDE CONT

Av do contorno, nº8256, CEP 30170-050, Belo Horizonte, MG

Área (m2): 7.572,00 33.304

Nº de unidades ou lojas: 1

Matrícula nº 40.991

ED SEDE MT

Rua Barão de Melgaço, nº 3465, CEP 78005-300, Cuiabá, MT

Área (m2): 5.570,00 16.895

Nº de unidades ou lojas: 1

Matrícula nº3.216

TOTAL

384.158

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

A aquisição dos ativos imobiliários pelo Fundo ocorreu mediante a integralização de cotas em bens imóveis pela Caixa Econômica Federal, sendo registrados pelo valor de custo de aquisição amparado por laudo de avaliação.

i. Método de determinação do valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a Compass Avaliações Imobiliárias, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo na data base em 31 de dezembro de 2023.

Devido à natureza específica desses imóveis, segue abaixo explicação sobre a adoção do método de avaliação a valor justo por laudo de avaliação:

- Não existem preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis;
- Não existem preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos; e
- Não existem preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos.

Na impossibilidade de adotar os métodos de avaliação acima conforme determina a ICVM 516, o imóvel está precificado com base em laudo de avaliação que adotou o Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Ao final deles considerou-se a venda hipotética das propriedades descontando as despesas de comercialização.

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo reconheceu a título de ajuste ao valor justo das propriedades para investimento o montante de R\$ 9.979 (R\$ 10.460 em 2022).

ii. Receita de aluguéis com propriedades para investimentos

O Fundo mantém contratos de aluguel dos imóveis atípicos de suas propriedades a partir da data de suas assinaturas corrigidos anualmente pela inflação do período.

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu a título de receita de aluguéis dessas propriedades o montante de R\$ 38.017.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu a título de receita de aluguéis dessas propriedades o montante de R\$ 36.178.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Macroeconômicos e regulatórios

O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para o cotista.

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Crédito

Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de não pagamento de rendimentos ao Cotista

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos ao cotista por uma série de fatores, como por exemplo (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente,

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável além do acompanhamento dos projetos do Fundo. Em caso de ocorrência de algum default no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo comitê de crédito da administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

9. Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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.

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

10. Retorno sobre o patrimônio líquido

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

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2023, patrimônio líquido está representado por 3.924.500,00 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 101,903888 (3.924.500,00 cotas a R\$ 99,303809 em 2022).

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

Período	Rentabilidade cota %	Patrimônio Líquido médio
De 01/01/2023 a 31/12/2023	2,62	391.234
De 01/01/2022 a 31/12/2022	12,61	379.438

O cálculo da rentabilidade desconsidera o efeito de distribuições e amortizações.

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

11. Encargos do fundo

A administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, taxa de administração incidente sobre o (i) patrimônio líquido do Fundo ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária de cotação e fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, em ambos os casos em percentual

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

correspondente a 0,25% ao ano (vinte e cinco centésimos por cento), contados da data da primeira liquidação financeira da Primeira Emissão.

A remuneração devida à administradora será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da administradora será calculada mensalmente.

A despesa com taxa de administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 966 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 950).

12. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora e o gestor, ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 10, o Fundo possui as seguintes transações:

a) Depósito bancário

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a administradora. O saldo em 31 de dezembro de 2023 era de R\$ 1.

b) Cotas de fundos

O fundo investido Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pela mesma administradora do Fundo.

13. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

As cotas poderão ser objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM, ou de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de COTAS antes de totalmente subscrita ou cancelada, conforme o caso, a distribuição anterior.

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

As cotas do Fundo serão distribuídas pelo administrador, ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as cotas do Fundo.

Não houve emissão de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

b. Amortizações e resgates de cotas

Não existem amortizações programadas para as cotas do Fundo. O Fundo poderá amortizar, a critério do administrador, conforme orientação do gestor, as cotas total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo no projeto.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei no 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

c. Negociação de cotas

As cotas serão admitidas exclusivamente à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado e, quando aplicável, somente poderão ser efetivamente negociadas em mercado secundário após o decurso do prazo regulatório contados a partir da data de encerramento da Oferta Restrita, observados os procedimentos estabelecidos pela B3.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Mês	CXC011
jan/23	71,71
fev/23	70,19
mar/23	68,11
abr/23	69,95
mai/23	74,71
jun/23	79,16
jul/23	85,44
ago/23	84,47
set/23	81,4
out/23	75,18
nov/23	76,74
dez/23	80,12

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

14. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM Nº 516/2011, 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 das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercado 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 mercados 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 pelo 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 estiver baseada 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.
- a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

31 de dezembro de 2023	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	4.755	-	4.755
Propriedades para investimento	-	-	394.386	394.386
Total do ativo	-	4.755	394.386	399.141

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

31 de dezembro de 2022	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Propriedades para investimento	-	-	384.158	384.158
Total do ativo	-	-	384.158	384.158

15. Distribuição de Rendimentos

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

O Fundo deverá 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 do administrador, 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.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo distribuiu a título de rendimentos o montante de R\$ 36.903 (R\$ 33.235 em 2022).

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2023	
	Valor (R\$/1000)	
	Contábil	Financeiro
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	38.017	37.363
(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	9.979	-
Resultado líquido de imóveis para renda	47.996	37.363
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	278	242
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	278	242
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração e gestão	(966)	(972)

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

(-) Auditoria independente	(35)	(11)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(40)	(73)
(-) Manutenção e conservação	(123)	(62)
(+/-) Outras receitas/despesas	(3)	(2)
Total de outras receitas/despesas	(1.167)	(1.120)
Resultado contábil/financeiro líquido acrescido dos gastos de emissão de cotas	47.107	36.485
Total distribuído antecipadamente		34.050
Total provisionado para pagamento		2.853
Total Dividendos distribuídos no exercício		36.903
% de distribuição do resultado (Mínimo obrigatório 95%)		101,14%

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2022	
	Valor (R\$/1000)	
	Contábil	Financeiro
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	36.178	35.862
(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	10.460	-
Resultado líquido de imóveis para renda	46.638	35.862
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	200	200
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	200	200
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração e gestão	(950)	(950)
(-) Auditoria independente	(8)	(8)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(40)	(40)
(-) Manutenção e conservação	(552)	(545)
(+/-) Outras receitas/despesas	(70)	(68)
Total de outras receitas/despesas	(1.620)	(1.611)
Resultado contábil/financeiro líquido acrescido dos gastos de emissão de cotas	45.218	34.451
Total distribuído antecipadamente		30.390
Total provisionado para pagamento		2.841
Total Dividendos distribuídos no exercício		33.231
% de distribuição do resultado (Mínimo obrigatório 95%)		96,45%

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

16. Legislação tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos fundos de investimento imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo fundo de investimento imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação da cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte.

17. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

18. Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

19. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a administradora, no exercício, não contratou serviços da Next Auditores Independentes S.S, relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

20. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

21. Alterações estatutárias

Por meio do termo de apuração da consulta formal do Fundo realizada em 04 de maio de 2023, foram aprovadas as contas e demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, devidamente auditadas.

22. Outros assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 foi publicado o novo Marco Regulatório dos Fundos de Investimento, através da edição da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os Fundos de investimento em funcionamento na data de início de sua vigência deverão se adaptar integralmente à norma até 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDC, que deverão se adaptar até 1º de abril de 2024.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em Fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em Fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os Fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos Fundos de investimentos imobiliários ("FII"), Fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), Fundos de investimentos em

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 da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os Fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os Fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

A Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") publicou a Resolução CVM nº 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos, em substituição à Instrução CVM nº 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os Fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

A CVM publicou no dia 28.03.2023 a Resolução CVM nº 181, alterando a Resolução CVM nº 175 sobre Fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM 181 altera a entrada em vigor das novas regras de Fundos de investimento para 02.10.2023.

23. Eventos Subsequentes

Após o exercício de 30 de dezembro de 2023 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações financeiras.

24. Diretor e Contador

Eric Hayashida

Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes

Contador CRC RJ – 124459/O

* * *