

Fundo de
Investimento
Imobiliário
Caixa Carteira
Imobiliária

CNPJ: 42.066.916/0001-94
(Administrado pela Caixa Econômica
Federal)
(CNPJ nº: 00.360.305/0001-04)

**Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2023**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Cotista e à Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Carteira Imobiliária

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Carteira Imobiliária (“Fundo”), (administrado pela Caixa Econômica Federal) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 Carteira Imobiliária em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores 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 são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. 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.

Custódia e valorização das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário (Nota explicativa nº 3)

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía 99,73% de seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário no valor de R\$ 194.980 mensurados ao valor justo com base em cotação de fechamento divulgada pela B3 S. A. - Brasil, Bolsa, Balcão, órgão responsável também pelo registro e custódia dessas cotas. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelos custodiantes; • comparamos os preços utilizados pela administração para valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas dos fundos investidos, divulgados pela B3 S. A. - Brasil, Bolsa, Balcão. • avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para validar a existência e valorização das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 administração 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.

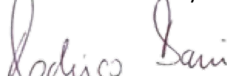
Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração do Fundo, 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.

São Paulo, 28 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda

CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Rodrigo Cruz Bassi

Contador CRC 1SP261156/O-7

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

(CNPJ: 42.066.916/0001-94)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2023	% PL	2022	% PL
<u>Circulante</u>		<u>2.422</u>	<u>1,24</u>	<u>4.506</u>	<u>2,35</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa		2.422	1,24	4.506	2,35
Disponibilidades		2.422	1,24	5	0,00
Aplicações em Operações Compromissadas		-	-	4.501	2,35
Letras do Tesouro Nacional - LTN	3.1.1	-	-	4.501	2,35
<u>Não Circulante</u>		<u>194.980</u>	<u>99,73</u>	<u>187.234</u>	<u>97,72</u>
Realizável a Longo Prazo		<u>194.980</u>	<u>99,73</u>	<u>187.234</u>	<u>97,72</u>
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		194.980	99,73	187.234	97,72
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	3.2.1	194.980	99,73	160.777	83,91
Letras de crédito imobiliário - LCI	3.2.2	-	-	26.457	13,81
<u>Total do ativo</u>		<u>197.402</u>	<u>100,97</u>	<u>191.740</u>	<u>100,07</u>

Passivo	Nota explicativa	2023	% PL	2022	% PL
<u>Circulante</u>		<u>1.891</u>	<u>0,97</u>	<u>137</u>	<u>0,07</u>
Rendimentos a distribuir	5	1.749	0,90	-	-
Provisões e contas a pagar		<u>142</u>	<u>0,07</u>	<u>137</u>	<u>0,07</u>
Taxa de administração	4	107	0,05	116	0,06
Outros valores a pagar		35	0,02	21	0,01
<u>Patrimônio líquido</u>		<u>195.511</u>	<u>100,00</u>	<u>191.603</u>	<u>100,00</u>
Cotas integralizadas	6	199.842	102,21	199.842	104,30
Amortização de cotas		-	-	-	-
Prejuízos acumulados		(4.331)	(2,22)	(8.239)	(4,30)
<u>Total do passivo</u>		<u>197.402</u>	<u>100,97</u>	<u>191.740</u>	<u>100,07</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

(CNPJ: 42.066.916/0001-94)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Demonstração dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 16 de março (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de Reais)

Composição do resultado do exercício/período	Nota explicativa	2023	2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária		27.451	3.529
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		1.058	1.845
Ajuste a valor justo de letras de crédito imobiliários - LCI		(321)	311
Resultado na venda de letras de crédito imobiliários - LCI		261	-
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	3.2.1	19.824	11.411
Valorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários - FII		6.796	(9.983)
Provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(167)	(55)
Outros ativos financeiros		586	3.513
Rendimento com Operações Compromissadas		586	3.513
Outras despesas/receitas		(1.617)	(1.494)
Taxa de administração	8/4	(1.328)	(1.108)
Taxa de controladoria	8	-	(76)
Consultoria jurídica	8	-	(104)
Auditoria e custódia	8	(252)	(101)
Taxa de fiscalização CVM	8	(30)	(30)
Corretagens e emolumentos	8	(28)	(18)
Outras despesas	8	(54)	(57)
Outras receitas		75	-
Lucro líquido do exercício/período		26.420	5.548
Quantidade de cotas		2.057.726	2.057.726
Lucro líquido por cota - R\$		12,84	2,70
Valor patrimonial da cota - R\$		95,01	93,11

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

(CNPJ: 42.066.916/0001-94)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 16 de março (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022
(Valores em milhares de Reais)

	<u>Nota</u> <u>explicativa</u>	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>Prejuízos</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 16 de março de 2022		-	-	-
Integralização de cotas - 1ª emissão		205.773	-	205.773
Gastos com colocação de cotas		(5.931)	-	(5.931)
Lucro líquido do período		-	5.548	5.548
Distribuição de rendimentos	5	-	(13.787)	(13.787)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		199.842	(8.239)	191.603
Lucro líquido do exercício		-	26.420	26.420
Distribuição de rendimentos	5	-	(22.512)	(22.512)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		199.842	(4.331)	195.511

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

(CNPJ: 42.066.916/0001-94)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 16 de março (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores em milhares de Reais)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de rendimento de operações compromissadas	586	3.513
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	19.824	11.411
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliário - LCI	1.456	1.698
Pagamento da taxa de administração	(1.337)	(992)
Pagamento de despesas com consultorias	-	(179)
Pagamento de outros gastos operacionais	(306)	(167)
Caixa líquido das atividades operacionais	20.223	15.284
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	(85.288)	(198.508)
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	-	(26.000)
Venda/vencimento de letras de crédito imobiliário - LCI	26.000	-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	56.901	27.675
Resultado na venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)	706	-
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	78	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	(1.603)	(196.833)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(20.763)	(13.787)
Integralização de quotas - 1ª emissão	-	205.773
Estorno gastos com colocação de cotas	59	-
Gastos com colocação de cotas	-	(5.931)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(20.704)	186.055
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.084)	4.506
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	4.506	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	2.422	4.506

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

(CNPJ: 42.066.916/0001-94)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 16 de março

(data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Carteira Imobiliária (“Fundo”) teve sua constituição autorizada pela CVM em 6 de novembro de 2020. Em 16 de dezembro de 2021 a CVM comunicou o registro CVM/SRE/RFI/2021/073 referente à oferta pública de distribuição de cotas emitidas pelo Fundo e finalizada em 17 de março de 2022, com integralização das cotas em 16 de março de 2022. É um fundo de investimento imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, o Fundo é uma comunhão de recursos com o objetivo de realizar investimentos imobiliários de forma a proporcionar aos cotistas a obtenção de rendimentos e/ou aumento do valor patrimonial das cotas mediante a aquisição de:

- (a) ativos autorizados pela Instrução CVM nº 472, exceto direitos reais sobre imóveis e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a adquirir e posteriormente alienar; e
- (b) ativos de liquidez, observado o disposto na política de investimentos contida no regulamento do Fundo.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código CXCI11.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 10.

As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Instruções CVM nº 472/08 e nº 516/16 e pelas orientações emanadas da CVM.

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes dessas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 16 de março
(data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de março de 2024.

2.1. Resumo das principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de liquidez - operações compromissadas, de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

As operações compromissadas realizadas pelo Fundo possuem lastro em títulos públicos, com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

b) Definição e classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na categoria de ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

(CNPJ: 42.066.916/0001-94)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 16 de março

(data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e são emitidos de forma física ou escritural;
- **Aplicações financeiras de natureza imobiliária - cotas de fundos de investimento imobiliário:** representam aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão; e
- **Aplicações financeiras de natureza imobiliária - letras de crédito imobiliário:** instrumentos financeiros com lastro em recebíveis imobiliários que representam dívida para o emissor, rendem juros e são emitidos de forma física ou escritural.

c) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

- (i) cotas de fundos de investimento imobiliário líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão: são atualizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores. De acordo com a legislação, os fundos de investimento imobiliário devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

(CNPJ: 42.066.916/0001-94)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 16 de março

(data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a assembleia geral de cotistas deliberar pela não distribuição dos rendimentos.

- (ii) Letras de Crédito Imobiliário - LCI: são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustadas ao valor justo. As receitas auferidas com os rendimentos das LCIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado em suas respectivas contas de origem.

d) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas são apropriadas ao resultado segundo o regime do fluxo de caixa e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3. Aplicações financeiras

3.1. De caráter não imobiliário

3.1.1. Operações compromissadas

São representadas por:

	2023	2022
Operações compromissadas	-	4.501

As referidas operações têm vencimento de 1 dia (over), encontram-se lastreadas em Letras do Tesouro Nacional - LTN e possuem taxa de remuneração de 13,58% a.a.

3.2. De caráter imobiliário

3.2.1. Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) negociadas na B3 S.A.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possui a seguinte composição de fundos de investimento imobiliário:

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2023		
			Quantidade	Valor	% (**)
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário	KNIP11	Títulos e Valores Mobiliários	150.000	14.336	0,19%
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Rendimento High Grade	RBRR11	Títulos e Valores Mobiliários	151.237	13.481	1,00%
Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário	VRTA11	Títulos e Valores Mobiliários	122.250	10.880	0,78%

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

(CNPJ: 42.066.916/0001-94)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 16 de março****(data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022****(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)**

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2023		
			Quantidade	Valor	% (**)
Fundo de Investimento Imobiliário VBI CRI	CVBI11	Títulos e Valores Mobiliários	105.114	9.716	0,95%
Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real	TGAR11	Híbrido	65.000	7.930	0,34%
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	KNCR11	Títulos e Valores Mobiliários	66.074	6.895	0,12%
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo - FII	RBVA15	Outros	60.000	6.814	0,48%
Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística	GALG11	Híbrido	630.562	5.889	01,10%
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário	RBHY11	Títulos e Valores Mobiliários	63.000	5.860	3,33%
Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário	KNUQ11	Títulos e Valores Mobiliários	57.000	5.750	0,77%
Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos	MGFF11	Títulos e Valores Mobiliários	81.000	5.669	0,89%
JS Real Estate Multigestão - Fundo de Investimento Imobiliário	JSRE11	Híbrido	66.000	4.954	0,32%
Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário	PATL11	Logística	71.236	4.915	1,43%
Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário	VGHF11	Híbrido	506.623	4.843	0,31%
Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	MCCI11	Títulos e Valores Mobiliários	50.000	4.729	0,29%
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico	LVBI11	Logística	40.000	4.715	0,28%
RBR Log Fundo de Investimento Imobiliário	RBRL11	Logística	53.866	4.708	0,81%
SDI Logística Rio Fundo de Investimento Imobiliário	TRBL11	Logística	46.941	4.586	0,73%
SHOPPINGS AAA Fundo de Investimento Imobiliário	CPSH11	Shoppings	40.000	4.415	0,93%
More Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	MORC11	Títulos e Valores Mobiliários	50.000	4.399	2,62%
Capitânia Reit FOF - Fundo de Investimento Imobiliário	CPFF11	Títulos e Valores Mobiliários	54.687	4.211	2,14%
Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	MALL11	Shoppings	35.000	4.158	0,38%
CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário	HGRE11	Lajes Corporativas	31.026	4.130	0,26%
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping	FVPQ11	Shoppings	34.132	3.891	1,22%
XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário	XPCI11	Títulos e Valores Mobiliários	43.900	3.815	0,50%
Iridium Fundo de Investimento Imobiliário	IRIM11	Híbrido	39.584	3.354	2,06%
CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário	HGLG11	Logística	20.000	3.240	0,06%
RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário	RBRX11	Títulos e Valores Mobiliários	341.130	3.200	1,81%
Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	BCRI11	Títulos e Valores Mobiliários	41.965	3.134	0,67%
Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax	RZTR11	Híbrido	28.000	3.035	0,20%
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística	BTAL11	Outros	32.000	2.542	0,53%
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário	HSML11	Shoppings	24.122	2.334	0,15%
Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos	CXCO11	Lajes Corporativas	28.104	2.252	0,72%
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties	PVBI11	Lajes Corporativas	20.000	2.064	0,11%

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

(CNPJ: 42.066.916/0001-94)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 16 de março****(data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022****(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)**

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2023		
			Quantidade	Valor	% (**)
Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII	AIEC11	Lajes Corporativas	35.000	2.013	0,73%
Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII	SARE11	Híbrido	35.000	1.725	0,38%
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	XPLG11	Logística	15.000	1.634	0,05%
Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências	CXAG11	Outros	20.000	1.620	0,96%
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII	XPML11	Shoppings	13.000	1.523	0,04%
BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário	BROF11	Híbrido	20.001	1.229	0,17%
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties	RBRP11	Outros	18.982	1.040	0,16%
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties	PVBI13	Lajes Corporativas	9.138	943	0,05%
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	Híbrido	13.150	780	0,05%
Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário	TEPP11	Lajes Corporativas	6.862	633	0,16%
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties	PVBI15	Lajes Corporativas	4.862	502	0,03%
Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Kinea FII	KFOF11	Títulos e Valores Mobiliários	5.050	494	0,11%
Total			3.445.598	194.980	

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2022		
			Quantidade	Valor	% (**)
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII	KNIP11	Títulos e Valores Mobiliários	150.000	13.793	0,19%
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII	KNCR11	Títulos e Valores Mobiliários	135.000	13.323	0,24%
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Rendimento High Grade	RBRR11	Títulos e Valores Mobiliários	133.789	11.268	1,00%
Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário	VRTA11	Títulos e Valores Mobiliários	103.000	9.155	0,66%
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI	CVBI11	Títulos e Valores Mobiliários	86.041	7.425	0,78%
Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística	GALG11	Híbrido	655.401	6.154	1,14%
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield	RBHY11	Títulos e Valores Mobiliários	63.000	6.112	3,33%
Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII	SDIL11	Logística	56.953	5.421	0,89%
Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real	TGAR11	Híbrido	42.474	5.182	0,31%
Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário	PATL11	Logística	71.236	5.010	1,43%
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	XPLG11	Logística	48.481	4.803	0,18%
Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	BCRI11	Títulos e Valores Mobiliários	49.398	4.708	0,79%
Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos	MGFF11	Títulos e Valores Mobiliários	78.706	4.637	0,87%
RBR Log Fundo de Investimento Imobiliário	RBRL11	Logística	53.848	4.523	0,81%
Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII	AIEC11	Lajes Corporativas	64.898	4.507	1,35%
JS Real Estate Multigestão - FII	JSRE11	Híbrido	60.378	4.408	0,29%

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

(CNPJ: 42.066.916/0001-94)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 16 de março****(data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022****(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)**

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2022		
			Quantidade	Valor	% (**)
Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII	MCCI11	Títulos e Valores Mobiliários	50.000	4.395	0,29%
More Recebíveis Imobiliários FII Fundo de Investimento Imobiliário	MORC11	Títulos e Valores Mobiliários	40.000	3.805	3,10%
Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII	SARE11	Híbrido	55.654	3.778	0,60%
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII	FVPQ11	Shoppings	34.132	3.755	1,22%
Capitânia REIT FoF - Fundo de Investimento Imobiliário	CPFF11	Títulos e Valores Mobiliários	54.466	3.557	2,13%
Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII	KNRI11	Híbrido	24.461	3.429	0,10%
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties	PVBI11	Lajes Corporativas	32.569	3.053	0,32%
Iridium Fundo de Investimento Imobiliário	IRIM11	Híbrido	30.910	2.861	1,61%
Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	MALL11	Shoppings	25.114	2.599	0,28%
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística	BTAL11	Outros	26.139	2.483	0,44%
Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax	RZTR11	Híbrido	24.756	2.476	0,22%
Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Kinea FII	KFOF11	Títulos e Valores Mobiliários	30.000	2.353	0,66%
Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos	CXCO11	Lajes Corporativas	30.000	2.123	0,76%
CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	HGRE11	Lajes Corporativas	16.176	1.990	0,14%
RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário	RBRF11	Títulos e Valores Mobiliários	27.578	1.898	0,20%
Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários Multiestratégia	MGCR11	Títulos e Valores Mobiliários	22.490	1.757	1,58%
XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário	XPCI11	Títulos e Valores Mobiliários	17.284	1.405	0,20%
Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII	VISC11	Shoppings	9.459	1.005	0,05%
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário	HSML11	Shoppings	10.000	818	0,06%
Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências	CXAG11	Outros	10.498	808	0,50%
Total			2.424.289	160.777	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

(**) Refere-se à participação do Fundo nos fundos imobiliários investidos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi apropriada a importância de R\$ 19.824 (período de 16 de março a 31 de dezembro de 2022 - R\$ 11.411) referente a rendimento de cotas de fundos imobiliários.

3.2.2. Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não possui Letras de Crédito Imobiliário. Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui a seguinte composição de Letras de Crédito Imobiliário:

LCI	Vencimento	Taxa de juros ao ano	2022	
			Quantidade	Valor
Banco Daycoval S.A.	05/09/2023	100% CDI	10.000	10.415

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

(CNPJ: 42.066.916/0001-94)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 16 de março

(data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Banco ABC Brasil S.A.	23/03/2023	98% CDI	9.000	9.027
Banco ABC Brasil S.A.	23/03/2023	95% CDI	7.000	7.015
Total			<u>26.000</u>	<u>26.457</u>

3.2.3. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá realizar operações com derivativos quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com derivativos nos exercícios sociais findos em 2023 e 2022.

4. Taxas de administração, de performance e de custódia

O Fundo pagará remuneração para a Administradora e Gestora equivalente a 0,70% ao ano (setenta centésimos por cento), observado o valor mínimo mensal de R\$ 40 (quarenta mil reais), calculada com base no:

- (i) patrimônio líquido do Fundo;
- (ii) valor de mercado do Fundo, de acordo com a média diária de cotação e fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado como, por exemplo, o IFIX - Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, 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 ("Taxa de Administração"). Será devida para o Custodiante contratado pelo Fundo, a Taxa de Custódia, calculada com base no Patrimônio Líquido do Fundo, no valor mensal equivalente a 0,10% ao ano (dez centésimos por cento) até R\$ 500.000 (quinhentos milhões de reais); 0,085% ao ano (oitenta e cinco milésimos por cento) de R\$ 500.000 (quinhentos milhões de reais e um centavo) a R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais); e 0,07% ao ano (sete centésimo por cento) acima de R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais), observado o piso mensal de R\$ 12 (doze mil reais) ("Taxa de Custódia" e, em conjunto com a Taxa de Administração, denominada "Taxas").

As Taxas serão calculadas diariamente, apuradas ao final do dia, à base 1/252, de forma linear, por período vencido e quitadas até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Os valores serão reajustados anualmente, em janeiro, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), sempre no mês de janeiro de cada ano, no dia imediatamente posterior à publicação do índice definitivo do mês de dezembro do ano anterior.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

(CNPJ: 42.066.916/0001-94)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 16 de março

(data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi apropriada a importância de R\$ 1.328 (período de 16 de março a 31 de dezembro de 2022 - R\$ 1.108) a título de taxa de administração, com saldo a pagar no montante de R\$ 107 (R\$ 116 em 2022).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi apropriada a importância de R\$ 189 (período de 16 de março a 31 de dezembro de 2022 - R\$ 101) a título de taxa de custódia.

Taxa de Performance - é de 20% do valor da rentabilidade das cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do IFIX - Índice Fundos de Investimentos Imobiliários, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração ("Taxa de Performance").

A Taxa de Performance será calculada e provisionada pela Administradora, diariamente, por dia útil, e paga diretamente pelo Fundo a cada semestre civil, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao encerramento de cada período de apuração, observado que o primeiro período de apuração da Taxa de Performance terá início a partir da primeira data de integralização das Cotas e o término do encerramento do semestre civil correspondente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 16 de março a 31 de dezembro de 2022, não houve provisão a título de taxa de performance.

5. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. No período de 16 de março a 31 de dezembro de 2022 os rendimentos auferidos foram distribuídos aos cotistas mensalmente, a título de antecipação dos lucros auferidos semestralmente.

Foram pagos no exercício rendimentos no montante de R\$ 19.054 (R\$ 13.787 em 2022) acrescido de R\$ 1.749 (R\$ 1.708 em 2022) pagos em janeiro de 2024 e 2023 relativo ao resultado apurado respectivamente em dezembro de 2023 e 2022 segundo o regime de caixa, conforme demonstrados a seguir:

	2023	2022
Receitas totais apuradas segundo o regime de caixa	21.866	16.927
Despesas totais apuradas segundo o regime de caixa	(1.643)	(1.232)
Resultado operacional segundo o regime de caixa	20.223	15.695
Resultado na venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)	706	-
Resultado na incorporação cotas de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)	22	-

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

(CNPJ: 42.066.916/0001-94)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 16 de março****(data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022****(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)**

Base para distribuição	20.951	15.695
Reserva de contingência (limitado a 5% da base de rendimentos a distribuir)	(148)	(200)
Rendimentos distribuídos no exercício/período	20.763	13.787
Rendimentos pagos em jan/24 e jan/23	1.749	1.708
% do resultado distribuído em relação ao resultado de caixa apurado no exercício	99,81	98,73

6. Patrimônio líquido

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, de forma que há 2.057.726 cotas emitidas (2.057.726 em 2022), com valor de R\$ 95,013316 cada (R\$ 93,113964 cada em 2022) em 31 de dezembro de 2023, totalizando R\$ 195.511 (R\$ 191.603 em 2022).

7. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi positiva em 2,04% (período de 16 de março a 31 de dezembro de 2022 foi negativa em 6,89%) considerando o valor da cota patrimonial.

8. Encargos debitados ao Fundo

	2023		2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	1.328	0,69	1.108	0,56
Taxa de controladoria	-	-	76	0,04
Consultoria jurídica	-	-	104	0,05
Auditoria e custódia	252	0,13	101	0,05
Taxa de fiscalização CVM	30	0,02	30	0,02
Corretagens e emolumentos	28	0,01	18	0,01
Outras despesas	54	0,03	57	0,03
Total despesas administrativas	1.692	0,88	1.494	0,76

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 no valor de R\$ 192.001 (período de 16 de março a 31 de dezembro de 2022, no valor de R\$ 199.463).

9. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

(CNPJ: 42.066.916/0001-94)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 16 de março

(data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

De acordo com artigo 40 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, os rendimentos de quotas detidas por quotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

10. Riscos associados ao Fundo

10.1. Riscos de mercado - uma vez que os ativos que compõem a carteira dos fundos são marcados a mercado, isto é, são avaliados diariamente de acordo com os preços em que houve negócios no dia, ou pela melhor estimativa, no caso de ativos pouco líquidos, o risco de mercado está relacionado à variação dos preços e cotações de mercado dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Nos casos em que houver queda no valor dos ativos nos quais o Fundo investe, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. As perdas podem ser temporárias, não existindo, contudo, garantias de que possam ser revertidas ao longo do tempo. Ativos de longo prazo podem sofrer mais com o risco de mercado.

10.2 Risco de crédito - refere-se à possibilidade dos emissores dos ativos que fazem ou venham a fazer parte da carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento do principal e dos respectivos juros de suas dívidas, por ocasião dos vencimentos finais e/ou antecipados. Adicionalmente, os contratos de derivativos estão eventualmente sujeitos ao inadimplemento da contraparte e à possibilidade de a instituição garantidora não poder honrar sua liquidação.

10.3 Riscos de liquidez - consiste na possibilidade do Fundo não possuir recursos necessários para o cumprimento de suas obrigações de pagamento de resgates de cotas, nos prazos legais e/ou no montante solicitado, em decorrência de condições atípicas de mercado, grande volume de solicitações de resgate e/ou possibilidade de redução ou mesmo inexistência de demanda pelos ativos componentes da carteira do Fundo, por condições específicas atribuídas a tais ativos ou aos mercados em que são negociados. A falta de liquidez no mercado também pode ocasionar a alienação dos ativos por valor inferior ao efetivamente contabilizado. Essas dificuldades podem se estender por períodos longos e serem sentidas mesmo em situações de normalidade nos mercados. Os ativos de longo prazo podem sofrer mais com o risco de liquidez em decorrência do prazo de vencimento do ativo.

10.4 Riscos de concentração - eventual concentração dos investimentos do Fundo em determinado(s) emissor(es), setor(es) ou prazo de vencimento do ativo, pode aumentar a sua exposição aos riscos anteriormente mencionados, ocasionando volatilidade no valor de suas cotas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

(CNPJ: 42.066.916/0001-94)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 16 de março

(data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

10.5 Risco sistêmico e de regulação - motivos alheios ou exógenos, que afetam os investimentos financeiros como um todo e cujo risco não é eliminado através da diversificação, tais como moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, em decorrência de quaisquer eventos, alterações na política monetária ou nos cenários econômicos nacionais e/ou internacionais, bem como a eventual interferência de órgãos reguladores do mercado, as mudanças nas regulamentações e/ou legislações, inclusive tributárias, aplicáveis a fundos de investimento, podem afetar o mercado financeiro resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos papéis e nos ativos em geral. Tais variações podem impactar os resultados das posições assumidas pelo Fundo e, portanto, no valor das cotas e nas suas condições de operação.

11. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de tesouraria e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A. Os serviços de escrituração são prestados pela Itaú Corretora de Valores S.A.

12. Transações com partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas exceto as mencionadas na nota explicativas nº 4

13. Demandas judiciais

Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, não houve litígios ou quaisquer outros processos judiciais contra o Fundo.

14. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o Pronunciamento Técnico CPC 46 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 da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1:** O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos e 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;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

(CNPJ: 42.066.916/0001-94)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 16 de março****(data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022****(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)**

- **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 nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de fundos de investimento imobiliário negociados na B3	194.980	-	-	194.980
Total do ativo	194.980	-	-	194.980

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	31/12/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Operações compromissadas com lastro em Letras do Tesouro Nacional - LTN	4.501	-	-	4.501
Cotas de fundos de investimento imobiliário negociados na B3	160.777	-	-	160.777
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	-	26.457	-	26.457
Total do ativo	165.278	26.457	-	191.735

15. Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código CXCI11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se a seguir:

Data	Valor da cota (R\$)	Data	Valor da cota (R\$)
01/2023	75,25	-	-
02/2023	75,97	-	-
03/2023	75,32	03/2022	90,00
04/2023	75,00	04/2022	87,99
05/2023	80,99	05/2022	78,22
06/2023	83,90	06/2022	77,00
07/2023	86,54	07/2022	78,90
08/2023	90,89	08/2022	84,99
09/2023	87,94	09/2022	82,27

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

(CNPJ: 42.066.916/0001-94)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 16 de março****(data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022****(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)**

Data	Valor da cota (R\$)	Data	Valor da cota (R\$)
10/2023	84,76	10/2022	81,52
11/2023	85,99	11/2022	79,99
12/2023	85,70	12/2022	79,41

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

(CNPJ: 42.066.916/0001-94)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 16 de março

(data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

16. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à CVM e à B3 através do sistema Fundos.NET.

17. Informações adicionais

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimento regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

Referida Resolução entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma foram automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e deveriam adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM editou a Resolução CVM nº 184, que fez alterações pontuais na Resolução CVM nº 175 e acrescentou nove Anexos Normativos à norma, dentre os quais o Anexo Normativo III que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliário.

Vale destacar que os Anexos Normativos publicados trazem poucas modificações substanciais quando comparados às redações constantes das normas anteriores. Assim, no caso dos fundos de investimento imobiliário, o Anexo Normativo III manteve dispositivos da Instrução CVM nº 472.

Em 12 de março de 2024, a CVM prorrogou os prazos de adaptação à nova regulamentação de fundos de forma que a adaptação do estoque de fundos em funcionamento foi prorrogada para 30 de junho de 2025.

Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do Fundo à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

18. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Resolução CVM nº 23/21, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados ao Fundo que não os serviços de auditoria externa. 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

(CNPJ: 42.066.916/0001-94)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 16 de março

(data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

19. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes a 31 de dezembro de 2023 que impactassem estas demonstrações contábeis.

* * *

Weslei Pacheco Lima
CRC 1SP305053/O-9

Ricardo Troes
Diretor Responsável