

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 contábeis
em 31 de dezembro de 2024 e 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 da às demonstrações contábeis	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)

**Demonstrações contábeis
em 31 de dezembro de 2024 e 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 da 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 contábeis

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Carteira Imobiliária (“Fundo”), (administrado pela Caixa Econômica Federal) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 contábeis 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 2024, 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 contábeis”. 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis 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 2024, o Fundo possuía 97,23 % de seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário no valor de R\$ 159.512 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 2024.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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.
- Concluímos 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 31 de março de 2025

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 2024 e 2023

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2024		2023	
		% PL		% PL	
<u>Circulante</u>		6.233	3,80	2.422	1,24
Caixa e Equivalentes de Caixa		6.233	3,80	2.422	1,24
Disponibilidades		6	0,00	2.422	1,24
Aplicações em Operações Compromissadas		6.227	3,80	-	-
Letras do Tesouro Nacional - LTN	3.1.1	6.227	3,80	-	-
<u>Não Circulante</u>		159.512	97,23	194.980	99,73
Realizável a Longo Prazo		159.512	97,23	194.980	99,73
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		159.512	97,23	194.980	99,73
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	3.2.1	159.512	97,23	194.980	99,73
<u>Total do ativo</u>		165.745	101,03	197.402	100,97
Passivo	Nota explicativa	2024		2023	
		% PL		% PL	
<u>Circulante</u>		1.682	1,03	1.891	0,97
Rendimentos a distribuir	5	1.543	0,94	1.749	0,90
Provisões e contas a pagar		139	0,09	142	0,07
Taxa de administração	4	94	0,06	107	0,05
Outros valores a pagar		45	0,03	35	0,02
<u>Patrimônio líquido</u>		164.063	100,00	195.511	100,00
Cotas integralizadas	6	199.842	121,81	199.842	102,21
Prejuízos acumulados		(35.779)	(21,81)	(4.331)	(2,22)
<u>Total do passivo</u>		165.745	101,03	197.402	100,97

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 2024 e 2023

(Valores em milhares de Reais)

Composição do resultado dos exercícios	Nota explicativa	2024	2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(12.018)	27.451
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		-	1.058
Ajuste a valor justo de letras de crédito imobiliários - LCI		-	(321)
Resultado na venda de letras de crédito imobiliários - LCI		-	261
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	3.2.1	19.529	19.824
Valorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários - FII		(31.446)	6.796
Provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(101)	(167)
Outros ativos financeiros		818	586
Rendimento com Operações Compromissadas		818	586
Outras despesas/receitas		(1.646)	(1.617)
Taxa de administração	8/4	(1.315)	(1.328)
Auditoria e custódia	8	(216)	(252)
Taxa de fiscalização CVM	8	(30)	(30)
Corretagens e emolumentos	8	(29)	(28)
Outras despesas	8	(56)	(54)
Outras receitas		-	75
Prejuízo/Lucro líquido do exercício		(12.846)	26.420
Quantidade de cotas		2.057.726	2.057.726
Prejuízo/Lucro líquido por cota - R\$		(6,24)	12,84
Valor patrimonial da cota - R\$		79,73	95,01

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de Reais)

	<u>Nota</u> <u>explicativa</u>	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>Prejuízos</u> <u>Acumulados</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022		199.842	(8.239)
Lucro líquido do exercício		-	26.420
Distribuição de rendimentos	5	-	(22.512)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		199.842	(4.331)
Prejuízo do exercício		-	(12.846)
Distribuição de rendimentos	5	-	(18.602)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		199.842	(35.779)
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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de Reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de rendimento de operações compromissadas	818	586
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	19.459	19.824
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliário - LCI	-	1.456
Recebimento de outras receitas operacionais	103	-
Pagamento da taxa de administração	(1.328)	(1.337)
Pagamento de outros gastos operacionais	(291)	(306)
Caixa líquido das atividades operacionais	18.761	20.223
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	(42.875)	(85.288)
Venda/vencimento de letras de crédito imobiliário - LCI	-	26.000
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	46.386	56.901
Resultado na venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)	330	706
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	17	78
Caixa líquido das atividades de investimentos	3.858	(1.603)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(18.808)	(20.763)
Estorno gastos com colocação de cotas	-	59
Caixa líquido das atividades de financiamento	(18.808)	(20.704)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.811	(2.084)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.422	4.506
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	6.233	2.422

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(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 Comissão de Valores Mobiliário (“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. O Fundo é regido pelo seu Regulamento, 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 pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, 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 (“B3”) sob o código CXCI11.

A Administradora e o Gestor têm suas políticas de gestão de riscos 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 financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil para os Fundos de Investimento Imobiliários que são definidas pelas normas previstas na Instrução CVM nº 516/11, Resolução CVM nº 175 e pelas demais orientações emanadas da CVM.

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175/22, 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 de investimentos. A referida Resolução, que entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores. Conforme especificado na Resolução CVM nº 175/22, e alterado pela Resolução CVM nº 200/24, os fundos que estejam em funcionamento na data de início da vigência da norma devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 30 de junho de 2025. O Fundo ainda está em processo de adaptação aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/22.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Conforme avaliação da Administração, tais alterações não produzirão impactos no patrimônio líquido do Fundo.

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 das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de março de 2025.

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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, depósitos à vista e operações compromissadas;
- **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, Balção; e

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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Cotas de fundos de investimento imobiliário líquidos na B3: 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 semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a assembleia geral de cotistas deliberar pela não distribuição dos rendimentos.

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:

	2024	2023
Operações compromissadas	6.227	-

As referidas operações têm vencimento de 1 dia (over), encontram-se lastreadas em Letras do Tesouro Nacional - LTN e possuem taxa de remuneração de 12,08% a.a.

3.2. De caráter imobiliário

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui a seguinte composição de fundos de investimento imobiliário:

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2024		
			Quantidade	Valor	% (**)
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	Híbrido	20.000	831	0,08%
BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	BROF11	Híbrido	19.992	875	0,17%
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística	BTAL11	Outros	32.000	2.192	0,53%
BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário	BTLG11	Híbrido	25.848	2.426	0,06%

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**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

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

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2024		
			Quantidade	Valor	% (**)
Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário	CACR11	Híbrido	37.699	3.267	0,78%
Fundo de Investimento Imobiliário CENESP	CNES11	Lajes Corporativas	20.000	22	0,06%
Capitânia REIT FoF - Fundo de Investimento Imobiliário	CPFF11	Títulos e Valores Mobiliários	34.294	2.066	1,34%
Fundo de Investimento Imobiliário VBI CRI	CVBI11	Títulos e Valores Mobiliários	105.114	8.830	0,95%
Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Agências	CXAG11	Outros	20.000	1.442	0,96%
Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos	CXCO11	Lajes Corporativas	28.104	1.630	0,72%
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping	FVPQ11	Shoppings	34.132	1.436	1,22%
Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate	GARE11	Híbrido	630.562	5.360	0,43%
Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	HGLG11	Logística	17.941	2.801	0,05%
Pátria Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	HGRE11	Lajes Corporativas	31.026	3.214	0,26%
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário	HSML11	Shoppings	50.000	3.646	0,24%
Iridium Fundo de Investimento Imobiliário	IRIM11	Híbrido	39.584	2.448	2,06%
JS Real Estate Multigestão - Fundo de Investimento Imobiliário	JSRE11	Híbrido	66.000	3.764	0,32%
Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Kinea FII Responsabilidade Limitada	KFOF11	Títulos e Valores Mobiliários	9.000	639	0,13%
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	KNCR11	Títulos e Valores Mobiliários	20.000	2.060	0,03%
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário	KNIP11	Títulos e Valores Mobiliários	150.000	13.545	0,19%
Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário	KNUQ11	Títulos e Valores Mobiliários	63.260	6.590	0,41%
Kinea Oportunidades Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	KORE11	Lajes Corporativas	14.721	1.229	0,15%
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico	LVBI11	Logística	30.333	2.946	0,19%
Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário	MALL11	Shoppings	35.000	3.342	0,27%
Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário	NEWL11	Logística	35.000	3.584	1,24%
Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário	PATL11	Logística	76.000	3.722	1,52%
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties	PVBI11	Lajes Corporativas	40.000	3.062	0,15%
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional- FII	RBED11	Híbrido	4.781	476	0,20%
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário	RBHY11	Títulos e Valores Mobiliários	63.000	5.040	3,33%
RBR Log Fundo de Investimento Imobiliário	RBRL11	Logística	53.866	3.607	0,81%
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties	RBRP11	Lajes Corporativas	26.000	1.299	0,21%

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2024		
			Quantidade	Valor	% (**)
Fundo de Investimento Imobiliário - RBR Rendimento High Grade	RBRR11	Títulos e Valores Mobiliários	151.237	12.515	1,00%
RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário	RBRX11	Títulos e Valores Mobiliários	300.000	2.289	1,02%
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo - FII	RBVA11	Outros	65.000	5.785	0,42%
VBI REITS Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário	RVBI11	Títulos e Valores Mobiliários	56.013	3.607	0,55%
Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax	RZTR11	Híbrido	28.000	2.415	0,15%
Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII	SARE11	Híbrido	290.000	1.061	0,31%
Tellus Properties - Fundo de Investimento Imobiliário	TEPP11	Lajes Corporativas	30.000	2.409	0,71%
Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real	TGAR11	Híbrido	65.000	5.739	0,28%
Fundo de Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII	TRBL11	Logística	50.601	3.514	0,65%
Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário	VGHF11	Híbrido	598.850	4.563	0,36%
Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário	VRTA11	Títulos e Valores Mobiliários	122.250	9.670	0,78%
XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário	XPCI11	Títulos e Valores Mobiliários	34.508	2.697	0,40%
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII	XPML11	Shoppings	35.000	3.418	0,06%
Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	BCRI11	Títulos e Valores Mobiliários	40.965	2.439	0,65%
Total			3.700.681	159.512	

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 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	1,10%
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 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**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

(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 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%
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%

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2023		
			Quantidade	Valor	% (**)
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	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi apropriada a importância de R\$ 19.529 (exercício findo em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 19.824) referente a rendimento de cotas de fundos imobiliários.

3.2.2. 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 2024 e 2023.

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(“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 centésimos 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi apropriada a importância de R\$ 1.315 (exercício findo em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 1.328) a título de taxa de administração, com saldo a pagar no montante de R\$ 94 (R\$ 107 em 2023).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi apropriada a importância de R\$ 188 (exercício findo em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 189) 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 2024 e 2023, 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

auferidos foram distribuídos aos cotistas mensalmente, a título de antecipação dos lucros auferidos semestralmente.

Foram pagos no exercício rendimentos no montante de R\$ 17.059 (R\$ 19.054 em 2023) acrescido de R\$ 1.543 (R\$ 1.749 em 2023) pagos em janeiro de 2025 (janeiro de 2024) relativo ao resultado apurado em dezembro de 2024 (dezembro de 2023) segundo o regime de caixa, conforme demonstrados a seguir:

	2024	2023
Receitas totais apuradas segundo o regime de caixa	20.380	21.866
Despesas totais apuradas segundo o regime de caixa	(1.619)	(1.643)
Resultado operacional segundo o regime de caixa	18.761	20.223
Resultado na venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)	330	706
Resultado na incorporação de cotas de fundo de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)	-	22
Base para distribuição	19.091	20.951
Reserva de contingência (limitado a 5% da base de rendimentos a distribuir)	-	(148)
Resultado mínimo a distribuir - 95%	18.136	20.803
Rendimentos apropriados no exercício	18.602	22.512
Rendimentos pagos no exercício	17.059	20.763
Rendimentos a pagar no exercício seguinte	1.543	1.749
% do resultado distribuído em relação ao resultado de caixa apurado no exercício	97,44	99,81

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 2023), com valor de R\$ 79,730395 cada (R\$ 95,013316 cada em 2023) em 31 de dezembro de 2024, totalizando R\$ 164.063 (R\$ 195.511 em 2023).

7. Rentabilidade

A rentabilidade do valor patrimonial da cota do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi negativa em -16,09% (exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi positiva em 2,04%).

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

8. Encargos debitados ao Fundo

	2024		2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	1.315	0,70	1.328	0,69
Auditoria e custódia	216	0,11	252	0,13
Taxa de fiscalização CVM	30	0,02	30	0,02
Corretagens e emolumentos	29	0,02	28	0,01
Outras despesas	56	0,03	54	0,03
Total despesas administrativas	1.646	0,88	1.692	0,88

O percentual acima foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 no valor de R\$ 186.935 (exercício findo em 31 de dezembro de 2023 no valor de R\$ 192.001).

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%.

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%.

Tributação de fundos de investimento fechados

Em 12 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei nº 14.754, que trouxe alterações nas regras de tributação do Imposto de Renda (IR) aplicável às pessoas físicas incidentes sobre os investimentos em ativos offshore, notadamente aplicações financeiras, entidades controladas e *trusts* no exterior, e fundos fechados, incluindo FIP, FIA e FIDC, além de outros fundos de investimento.

Em relação aos fundos de investimento imobiliário, referida lei alterou o requisito de dispersão para aplicação da isenção de IRRF nas distribuições pagas por tais fundos para pessoas físicas, aumentando de 50 para 100 a quantidade mínima de cotistas. Além disso, determinou que não farão jus à isenção os cotistas pessoas físicas que, em conjunto com partes ligadas, detenham 30% ou mais da totalidade das cotas ou do direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

pelos fundos. Não houve alteração do requisito atual de dispersão segundo o qual o cotista pessoa física não pode, individualmente, deter mais de 10% das cotas ou direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

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.

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 2024 e de 2023, 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;
- **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 2024 e 2023:

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**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	31/12/2024			Saldo total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Cotas de fundos de investimento imobiliário negociados na B3	159.512	-	-	159.512
Operações compromissadas com Lastro em Letras do Tesouro Nacional - LTN	-	6.227	-	6.227
Total do ativo	159.512	6.227	-	165.739

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

15. Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 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\$)
01/2024	85,58	01/2023	75,25
02/2024	86,00	02/2023	75,97
03/2024	84,30	03/2023	75,32
04/2024	82,32	04/2023	75,00
05/2024	82,23	05/2023	80,99
06/2024	82,86	06/2023	83,90
07/2024	81,94	07/2023	86,54
08/2024	83,17	08/2023	90,89
09/2024	80,99	09/2023	87,94
10/2024	74,30	10/2023	84,76
11/2024	72,82	11/2023	85,99
12/2024	65,83	12/2023	85,70

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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

17. Informações adicionais

Resolução CVM nº 175

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, 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 de investimento. Essa nova Resolução tem como objetivo modernizar as regras aplicáveis aos fundos de investimento. Além disso, um dos pilares da reforma foram as inovações introduzidas no ordenamento jurídico pela Lei de Liberdade Econômica, tendo como destaques: (i) a possibilidade de limitação da responsabilidade de cada cotista ao valor das cotas subscritas; (ii) a possibilidade de os fundos contarem com classes de cotas com patrimônios segregados para cada classe; e (iii) a aplicação do instituto da insolvência civil aos fundos.

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, de 31 de outubro de 2008.

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. Dada a oportunidade, a CVM decidiu alterar pontualmente também o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de modo a incorporar à regulamentação as alterações na legislação dos fundos de investimento imobiliário efetuadas na Lei nº 8.668, que passou a permitir que os fundos de investimento imobiliário utilizem ativos como garantia de operações de suas carteiras, assim como constituir ônus reais sobre imóveis da carteira.

Assim, o Fundo deve adaptar-se integralmente às disposições da Resolução CVM nº 175 até 30 de junho de 2025. A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Para a data-base dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

18. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, o Fundo, no exercício, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação dos serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo que possa caracterizar a perda da sua objetividade e independência.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

19. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes a 31 de dezembro de 2024 que impactassem estas demonstrações contábeis.

* * *

Weslei Pacheco Lima
CRC 1SP305053/O-9

Ricardo Troes
Diretor Responsável