



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CAIXA IMOVEIS CORPORATIVOS

CNPJ: 38.658.984/0001-75

RELATÓRIO MENSAL FEVEREIRO 2025

CARTA DO GESTOR

Neste mês, a receita do Fundo totalizou R\$ 2,9 milhões, o que representa R\$ 0,73 por cota. A distribuição do mês foi de R\$ 0,65 por cota, equivalente a R\$ 2,5 milhões. Atualmente, a reserva do Fundo está em R\$ 2,0 milhões (R\$ 0,51 por cota), destinada ao pagamento de despesas com obras.

O Fundo iniciou o mês cotado a R\$ 56,58 e encerrou em R\$ 56,76, uma variação positiva de 0,32% no período. Mantemos uma visão positiva para os próximos meses, considerando que os objetivos da tese vêm sendo cumpridos e o cenário para o ano segue promissor.

No que se refere aos imóveis, o Fundo planeja concluir e entregar mais uma obra: o Edifício CICOB, localizado em Caxias do Sul, totalizando um custo de R\$ 0,37 por cota.

Com a redução dos dividendos ao longo de 2024, conseguimos equilibrar o caixa do Fundo, garantindo o pagamento de despesas recorrentes e de obras. Para 2025, nossa intenção é manter os dividendos estáveis, proporcionando maior previsibilidade para os cotistas em relação à sua remuneração. Esses e outros fatores contribuem para o fortalecimento da confiança dos atuais e futuros investidores no Fundo.

Em 2024, o mercado de fundos imobiliários sofreu fortes quedas em reflexo da mudança no cenário econômico. O aumento nas taxa de juros serviram como um fator de potencialização dos investimentos em renda fixa e consequentemente, houve uma queda considerável em ativos de renda variável, impactando o mercado Imobiliário.

Em 2025, embora o cenário econômico ainda apresente desafios, começam a surgir oportunidades promissoras de investimento. O mercado de Fundos Imobiliários, em especial, tem se destacado com ativos negociados a valores significativamente abaixo do seu valor patrimonial. Nesse contexto, o CXCO11 chama a atenção ao ser negociado com um desconto expressivo em relação ao seu valor patrimonial de R\$ 95,78, aproximadamente 57,93% inferior ao valor de fechamento de fevereiro. Consideramos este um momento oportuno para a entrada de novos investidores no Fundo.

Além disso, nossa visão é que o fundo possui potencial para que sua cota a mercado suba gradualmente, tendo em vista que o risco que envolve o fundo é soberano e os problemas de caixa vem sido resolvido. Além disso, a evolução das obras também garantem que as obrigações do prospecto serão cumpridas.

DISCLAIMER

AS INFORMAÇÕES AQUI TÊM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE QUAISQUER FUNDOS DE INVESTIMENTOS, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE PERÍODO DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA PATAGÔNIA CAPITAL, DE QUALQUER DE SUAS AFILIADAS, DO ADMINISTRADOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO E DO PROSPECTO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO EM QUE DESEJA APLICAR. INVESTIMENTOS IMPLICAM NA EXPOSIÇÃO A RISCOS, INCLUSIVE NA POSSIBILIDADE DE PERDA TOTAL DO INVESTIMENTO. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

OBJETIVO

O Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como objetivo a valorização de suas cotas por meio da aquisição de ativos imobiliários e/ou recebimentos mensais de locação, segundo a política de investimento estabelecida no Regulamento.

- Em 23 de dezembro de 2020 a Caixa Econômica Federal integralizou no fundo 10 agências, celebrando o contrato de locação de 10 anos na modalidade *Sale and Leaseback*.
- A oferta Pública de Distribuição Secundária de Cotas da Totalidade das Cotas da Caixa, ocorreu em 31 de março de 2021 a um preço de R\$ 101,99.

INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ:	38.658.984/0001-75
Gestor de Valores Mobiliários:	Patagônia Capital
Gestor de Valores Imobiliários:	Vórtx
Administrador:	Vórtx
Ticker:	CXCO11
Auditor Independente:	Next
IPO:	31/03/2021

TAXAS

Administração:	0,125%
Gestão:	0,125%
Total:	0,250%

RESUMO DO PORTIFÓLIO

Número de Ativos:	10
ABL:	91.730
Vacância Física:	0%
Número de Locatários:	1

CARACTERÍSTICAS

Tipo de Fundo:	Fundo de Investimentos Imobiliário (FII)
Início das Atividades:	14/09/2020
Tipo de Oferta:	ICVM 400
Prazo do Fundo:	Indeterminado

FEVEREIRO/25

Patrimônio Líquido:	R\$ 378.793.366,27
Quantidade de Cotas:	3.924.500
Valor Cota Patrimonial:	R\$ 95,78
Valor da Cota no Mercado:	R\$ 56,10
P/B	0,58x
Resultado Distribuído:	93,20%

CARACTERÍSTICA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Modalidade do Contrato:

- Contratos de Locação assinados na modalidade *Sale and Leaseback*.
- Celebrados entre o Fundo e a Caixa Econômica Federal.
- Vigência de 10 anos com vencimento em 25 de dezembro de 2030.

Correção dos Aluguéis:

- Os aluguéis são corrigidos pela variação anual acumulada do IPCA ou IGPM-M, o que for menor. Foi proposta alteração do índice de correção para a variação positiva do IPCA, tendo sido a proposta aceita pela CEF, pendente apenas a formalização dos aditivos.
- Renúncia ao direito de pleitear revisão judicial dos valores dos aluguéis exceto por 1 (uma) ação revisional a ser realizada no 5º (ano) de vigência dos contratos de locação.

Benfeitorias:

- O Fundo compromete-se a realizar benfeitorias descritas nos Contratos de Locação.
- As benfeitorias devem ser iniciadas conforme cronograma indicativo.

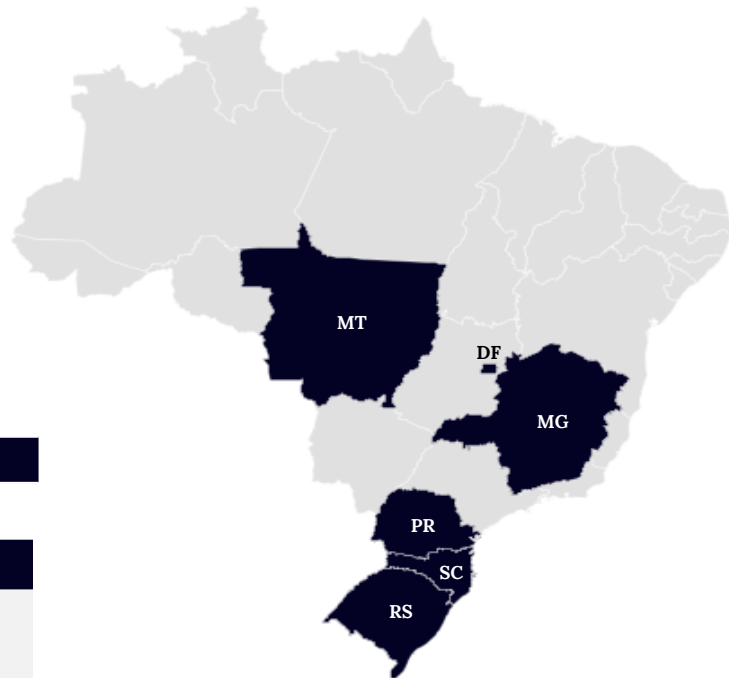
Rescisão Antecipada:

- Em caso de rescisão antecipada, a Locatória indenizará o Fundo com base no valor presente à taxa Selic do montante total devido para o período contratual remanescente.

Opção de Compra:

- A Caixa Econômica Federal possui a opção de compra de cada imóvel ao término do contrato. O valor de aquisição será o valor de mercado à época, conforme regra definida no contrato de locação.

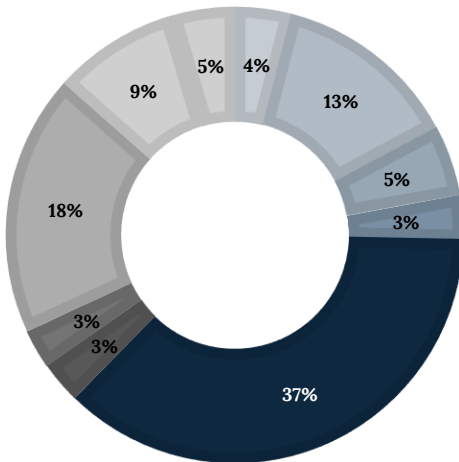
ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Ativo	Localização	% sobre ABL	ABL Total (m²)	Prazo Médio Remanescente (meses)	Distribuição Geográfica (% por receita)
Ed. Blumenau	Blumenau - SC	6%	5.793	71	
Ed. Carlos Gomes	Curitiba - PR	17%	15.779	71	
Ed. Cascavel	Cascavel - PR	6%	5.106	71	
Ed. CICOB	Caxias do Sul - RS	5%	4.136	71	
Ed. Caixa	Brasília - DF	18%	16.703	71	
Ed. Horto Florestal	Belo Horizonte - MG	8%	7.572	71	
Ed. Novo Hamburgo	Novo Hamburgo -RS	5%	4.782	71	
Ed. Querência	Porto Alegre - RS	25%	22.544	71	
Ed. Sede Contorno	Belo Horizonte - MG	4%	3.746	71	
Ed. Sede Mato Grosso	Cuiabá - MT	6%	5.570	71	
Total		100%	91.730	71	

Relação de Localidade e % de Receita									
SC	PR	PR	RS	DF	MG	RS	RS	MG	MT
4%	13%	5%	3%	37%	3%	3%	18%	9%	5%

PORTFÓLIO

O valor dos imóveis a mercado, e o Cap Rate, foram atualizados de acordo com a nova precificação disponibilizada no Laudo de Avaliação Patrimonial dos imóveis.

Ativo Imobiliários	% da receita	Valor de Mercado	Aluguel		Cap Rate (a.a)	Distribuição por valor de mercado
			R\$ /a.m	R\$ / m2		
Ed. Blumenau	4%	14.881.000	124.415	21,5 m²	10,03%	 - Ed. Blumenau - Ed. Carlos Gomes - Ed. Cascavel - Ed. CICOB - Ed. Caixa - Ed. Horto Florestal - Ed. Novo Hamburgo
Ed. Carlos Gomes	13%	48.842.000	404.838	25,7 m²	9,95%	
Ed. Cascavel	5%	18.626.000	159.198	31,2 m²	10,26%	
Ed. CICOB	3%	11.633.000	94.381	22,8 m²	9,74%	
Ed. Caixa	37%	137.406.000	1.161.282	69,5 m²	10,14%	
Ed. Horto Florestal	3%	11.078.000	90.755	12,0 m²	9,83%	
Ed. Novo Hamburgo	3%	10.283.000	88.072	18,4 m²	10,28%	
Ed. Querência	18%	68.655.000	569.678	25,3 m²	9,96%	
Ed. Sede Contorno	9%	32.887.000	280.268	74,8 m²	10,23%	
Ed. Sede Mato Grosso	5%	16.921.000	142.013	25,5 m²	10,07%	
Total	100%	371.212.000	3.114.899	34,0 m²	10,07%	

O imóvel de maior valor patrimonial é o Edifício Filial, localizado em Brasília– DF, que também responde pela maior receita proporcional de aluguel do Fundo. Todos os imóveis estão locados à Caixa Econômica Federal, mantendo uma taxa de vacância física de 0%.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A revisão cumpre com as instruções da CVM que determinam que o portfólio dos fundos deve ser avaliados anualmente e leva em consideração o valor justo com a data-base de 31 de dezembro de 2024. Desta forma, traz um decréscimo de 6,25% em relação ao valor contábil dos referidos ativos, o que representa um impacto de R\$ 6,30 por cota.

Ativo	Valor de mercado dos imóveis				Avaliação de aluguel dos imóveis			
Imóveis	2023	2024	Financeiro	Variação (%)	2023	2024	Financeiro	Variação (%)
Ed. Blumenau	15.630.000	14.881.000	-749.000	-4,79%	128.000	133.000	5.000	3,91%
Ed. Carlos Gomes	51.800.000	48.842.000	-2.958.000	-5,71%	408.000	417.200	9.200	2,25%
Ed. Cascavel	19.580.000	18.626.000	-954.000	-4,87%	168.000	172.800	4.800	2,86%
Ed. CICOB	12.972.588	11.633.000	-1.339.588	-10,33%	96.000	98.000	2.000	2,08%
Ed. Filial	146.639.700	137.406.000	-9.233.700	-6,30%	1.100.000	1.120.000	20.000	1,82%
Ed. Horto Florestal	12.011.628	11.078.000	-933.628	-7,77%	90.000	95.500	5.500	6,11%
Ed. Novo Hamburgo	10.835.000	10.283.000	-552.000	-5,09%	87.000	90.000	3.000	3,45%
Ed. Querência	73.516.700	68.655.000	-4.861.700	-6,61%	560.000	568.000	8.000	1,43%
Ed. Sede Contorno	34.931.000	32.887.000	-2.044.000	-5,85%	284.000	289.000	5.000	1,76%
Ed. Sede Mato Grosso	18.025.329	16.921.000	-1.104.329	-6,13%	150.000	155.000	5.000	3,33%
TOTAL	395.941.944	371.212.000	-24.729.944	-6,25%	3.071.000	3.138.500	67.500	2,20%

OBRAS

Segue abaixo um panorama do status de cada obra, incluindo os valores pagos em 2024 e em janeiro de 2025, os valores pagos em fevereiro e o montante restante a ser quitado até a conclusão de cada obra em 2025 .

CAIXA E PLANEJAMENTO DE OBRAS									
Agência	Projeto	Status	Serviço contratado	Empresa contartada	Valor contratado	Valores pagos até jan/25	Previsão de pagamento em fev/25	Saldo remanescente	
Ed. Cicob Caxias	Acessibilidade + AVCB + Segregação	Em execução	Gerenciamento da obra	Baggio	R\$ 50.010,40	R\$ 42.746,24	R\$ -	R\$ 7.264,16	
		Em execução	Execução das obras de adequação	Markfer	R\$ 1.350.337,73	R\$ 962.564,84	R\$ -	R\$ 387.772,89	
		Executado	Compra de elevador	TKE	R\$ 104.500,00	R\$ 104.500,00	R\$ -	R\$ -	
		n/a	Acompanhamento de obra	Puma*	n/a	R\$ 15.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00	
Ed. Sede Mato Grosso	Retrofit climatização agência	Em execução	Reforma do sistema de ar condicionado	GDCM	R\$ 1.797.000,00	R\$ 1.465.738,52	R\$ 78.418,00	R\$ 331.261,48	
	Retrofit climatização sede	Em execução							
		n/a	Acompanhamento de obra	Puma*	n/a	R\$ 17.500,00	R\$ 3.500,00	R\$ 3.500,00	
	Retrofit fachada	Pendente							
	Adequação AVCB	Pendente							
	Auditorio	Pendente							
Ed. Horto Florestal	Acessibilidade agência	Em execução	Acessibilidade agência	GLA	R\$ 1.551.961,70	R\$ 943.595,70		R\$ 608.366,00	
	Infiltração telhado + Pintura externa	Em execução	Infiltração telhado + Pintura externa						
	Retrofit iluminação e forro	Em execução	Retrofit iluminação e forro						
		n/a	Acompanhamento de obra	Puma*	n/a	R\$ 22.500,00	R\$ 4.500,00	R\$ 13.500,00	
Ed. Filial Brasília	Infiltração subsolo	Em execução	Impermeabilização da laje externa	Gonçalves Eng.	R\$ 1.376.212,51	R\$ 538.188,53		R\$ 838.023,98	
			Furação nas lajeas	A contratar					
			Tapume para rota de fuga	A contratar					
			n/a	Acompanhamento de obra	Puma*	n/a	R\$ 20.000,00	R\$ 4.000,00	R\$ 20.000,00
Ed. Querência	Reforma das áreas afetadas	Executado	Limpeza técnica	NS Engenharia	R\$ 485.000,00	R\$ 485.000,00		R\$ -	
		Executado	Laudo da puma	Puma Eng.	R\$ 23.253,76	R\$ 23.253,76		R\$ -	
		Executado	Retrofit do SDAI - Material	Global Sonic	R\$ 280.049,52	R\$ 280.049,52		R\$ -	
		Em execução	Projeto técnico	Baggio	R\$ 169.000,00	R\$ 92.950,00	R\$ 25.350,00	R\$ 76.050,00	
		Em execução	Retrofit do SDAI - Mão de obra	WAH	R\$ 42.400,00	R\$ 19.080,00		R\$ 23.320,00	
		n/a	Execução das obras de adequação	Puma*	n/a	R\$ 15.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00	
Total						R\$ 5.047.667,11	R\$ 121.768,00	R\$ 2.315.058,51	

*O saldo remanescente da Puma Engenharia é um valor estimado, pois o contrato é estabelecido por obra e pode ser prorrogado caso haja extensão do prazo da execução.

STATUS DAS OBRAS

Edifício CICOB:

- O encerramento da obra foi prorrogado para 30/03 e a vistoria final será agendada em março.
- O saldo remanescente de R\$ 395.037,05 será pago somente após a vistoria técnica no encerramento da obra.
- A compra e instalação dos elevadores já foram concluídas, restando apenas a execução do projeto de acessibilidade.

Edifício Sede Mato Grosso:

- A obra possui previsão de conclusão em 30/03.
- O saldo remanescente de R\$ 256.261,48 será quitado em março, prazo estimado para a conclusão da obra.
- Os projetos de Retrofit da Fachada e do Auditório ainda estão pendentes de execução.

Edifício Horto Florestal:

- A obra segue paralisada devido à indefinição sobre a acessibilidade da área externa.
- Um novo projeto está sendo desenvolvido para atender às exigências da Caixa.
- O saldo remanescente de R\$ 608.366,00 será quitado entre março e junho, prazo estimado para a conclusão da obra.
- Devido à paralisação, pode haver atraso na finalização da obra.

STATUS DAS OBRAS

Edifício Filial:

- A obra segue paralisada. Entramos em renegociação com a empresa de engenharia contratada, para maior tração no desempenho da obra.
- Os pagamentos para a empresa contratada foi paralisado e só será retomado quando a obra apresentar evolução.
- O saldo remanescente de R\$ 838.237,98 será quitado entre abril e julho, prazo estimado para a conclusão da obra.
- O projeto de infiltração no subsolo está em execução, enquanto os projetos de climatização e reforma geral da agência seguem pendentes.

Edifício Querência:

- O Fundo está gerenciando apenas alguns serviços, enquanto aguarda a conclusão dos projetos executivos.
- Este imóvel está em processo de recuperação após as fortes chuvas no Rio Grande do Sul e não consta no cronograma de obras do Prospecto do Fundo.
- Já foram realizados uma avaliação técnica com laudo e a limpeza do imóvel.
- O Retrofit do SDAI é o único projeto ainda em andamento.
- O orçamento do projeto de Retrofit é de R\$ 366.729,52, dos quais R\$ 280.049,52 já foram pagos, referentes ao material. Restam R\$ 74.020,00, referentes ao projeto e à mão de obra, que serão quitados entre janeiro e março.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

[illegible]

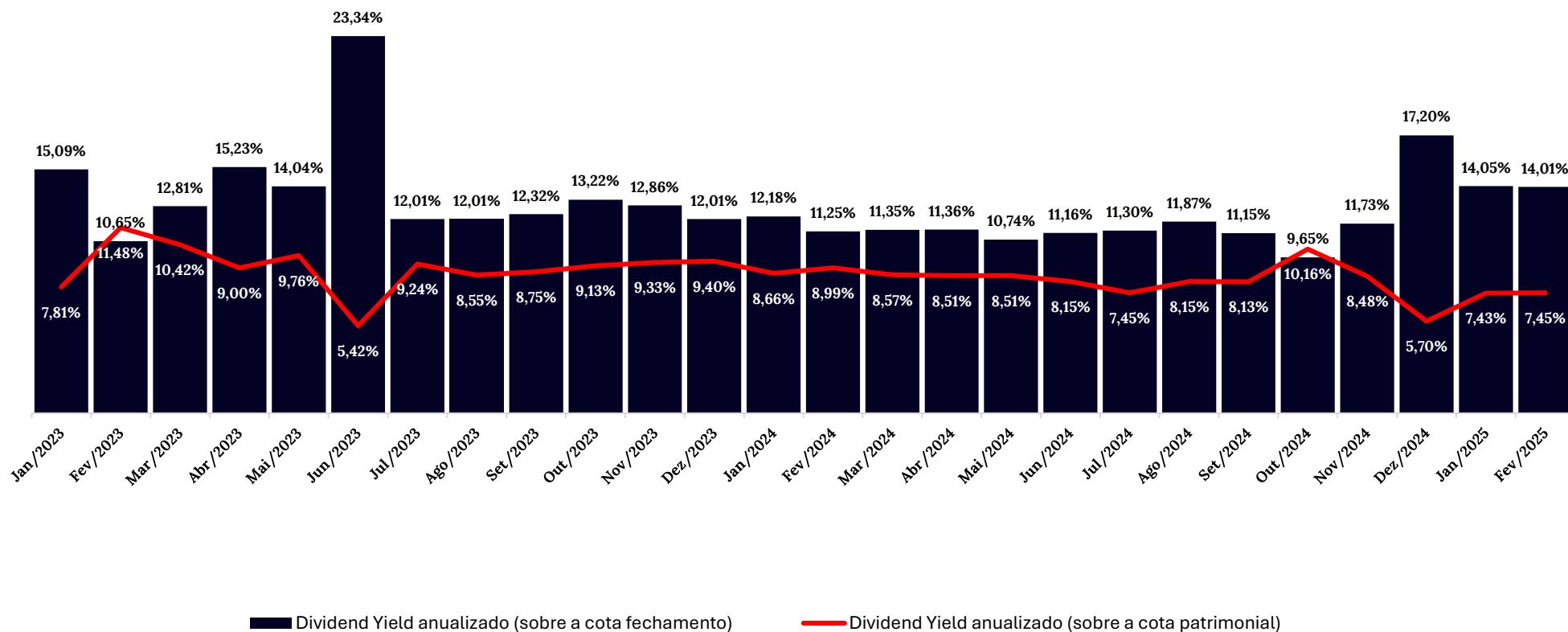
MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de fevereiro, a cota negociada no mercado secundário teve uma variação positiva de 0,32%. O volume financeiro negociado no período foi de R\$ 1,9 milhões, o que representa um giro de 0,90% em relação ao percentual total das cotas.

Data	Q Negs	Q Títs	Volume \$ negociado	Fechamento	nº cotista	Giro	Valor Mercado Médio
Jan-2023	2.671	37.879	2.707.105,57	71,71	13.301	0,97%	280.472.974,72
Fev-2023	3.695	48.372	3.335.480,01	70,19	13.321	1,23%	270.612.984,77
Mar-2023	4.359	55.135	3.730.370,55	68,11	13.297	1,40%	265.527.146,52
Abr-2023	2.986	49.094	3.341.856,53	69,95	13.313	1,25%	267.142.949,28
Mai-2023	5.316	65.704	4.676.442,01	74,71	13.463	1,67%	279.323.886,95
Jun-2023	4.222	58.063	4.394.125,64	79,16	13.585	1,48%	297.000.604,07
Jul-2023	4.034	52.320	4.292.773,03	85,44	13.830	1,33%	321.999.001,46
Ago-2023	5.920	63.555	5.265.945,70	84,47	13.978	1,62%	325.170.386,27
Set-2023	3.475	48.161	3.838.559,45	81,4	14.057	1,23%	312.793.059,98
Out-2023	3.985	43.472	3.341.813,79	75,18	14.095	1,11%	301.687.252,00
Nov-2023	3.315	43.708	3.305.601,40	76,74	14.148	1,11%	296.806.824,71
Dez-2023	3.253	41.302	3.210.759,92	80,12	14.235	1,05%	305.085.160,67
Jan-2024	3.443	42.833	3.447.482,89	82,18	14.334	1,09%	315.869.693,97
Fev-2024	3.233	36.009	2.971.966,38	84,29	14.405	0,92%	323.904.636,57
Mar-2024	3.681	36.064	2.995.847,79	83,7	14.428	0,92%	326.009.445,76
Abr-2024	2.935	37.325	3.071.385,59	80,95	14.437	0,95%	322.937.782,93
Mai-2024	3.310	38.217	3.043.933,65	80,15	14.398	0,97%	312.581.249,43
Jun-2024	3.613	40.243	3.102.072,57	76,5	14.313	1,03%	302.514.320,53
Jul-2024	3.799	47.633	3.583.489,16	74,83	14.246	1,21%	295.244.960,60
Ago-2024	4.794	62.452	4.470.077,92	70,65	14.110	1,59%	280.900.864,62
Set-2024	6.678	121.514	8.329.137,28	67,78	13.723	3,10%	269.003.565,48
Out-2024	4.497	72.010	4.586.290,67	61,55	13.451	1,83%	249.949.975,48
Nov-2024	8.948	99.779	5.516.888,76	55,96	13.257	2,54%	216.989.846,95
Dez-2024	5.298	75.377	4.018.787,81	57,18	13.079	1,92%	209.238.000,46
Jan-2025	3.264	31.655	1.767.643,82	55,93	12.977	0,81%	219.147.628,23
Fev-2025	2.826	35.273	1.919.623,94	56,76	12.929	0,90%	213.578.775,62

DESEMPENHO DA COTA

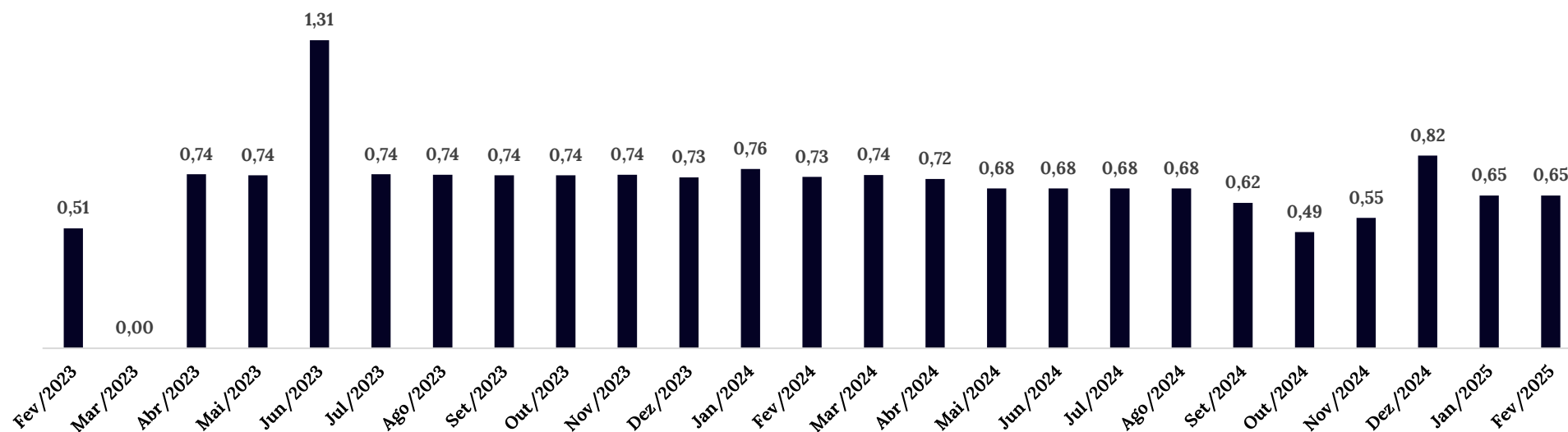
Em fevereiro de 2025, o CXCO11 registrou um *Dividend Yield* anualizado de 14,01% sobre a cota de mercado e 7,45% sobre a cota patrimonial, indicando um bom retorno ao cotista, impulsionado por uma queda no preço de mercado. Essa diferença reforça que, apesar da cota estar descontada, o fundo segue entregando rendimentos consistentes em relação ao seu valor patrimonial.



DISTRIBUIÇÃO POR COTA

No mês de fevereiro de 2025, foram distribuídos R\$ 0,65 por cota, correspondendo a 89% do Resultado Caixa do Fundo no período, com uma retenção de R\$ 187 mil.

Nos meses recentes, o CXCO11 mostrou recuperação nos rendimentos após uma queda pontual em outubro de 2024, quando distribuiu R\$ 0,49 por cota para aumento de caixa. Em dezembro, houve um salto para R\$ 0,82, para o cumprimento da obrigação da distribuição de 95% do resultado do Fundo. Já em janeiro e fevereiro de 2025, os rendimentos se estabilizaram em R\$ 0,65, valor que deverá se manter nos próximos meses.



DESEMPENHO DA COTA

Apesar da performance abaixo do CDI e IFIX, o fundo oferece potencial de valorização futura, especialmente considerando sua vacância física zerada e contratos com inquilino de alta qualidade (Caixa Econômica Federal). Para investidores que buscam diversificação e estão dispostos a conviver com oscilações no curto prazo, o CXCO11 representa uma oportunidade de entrada com desconto em relação ao valor patrimonial.

