



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CAIXA IMOVEIS CORPORATIVOS

CNPJ: 38.658.984/0001-75

**RELATÓRIO MENSAL
NOVEMBRO DE 2025**



Esta apresentação foi elaborada pela Vórtx DTM, em conjunto com a Patagônia Capital.
O relatório reúne as informações consolidadas sobre a parcela de valores mobiliários e imobiliários do Fundo, em conformidade com o Regulamento do Fundo



CARTA DO GESTOR

Panorama Geral

No mês de novembro, o fundo alinhou com a Caixa a próxima obra a ser executada, considerando o grau de prioridade definido pelo locatário. Com a entrega do imóvel de Brasília prevista para janeiro de 2026, o próximo ativo a ingressar no portfólio de obras será o imóvel de Cascavel localizado no Estado do Paraná. Para dar início ao processo, nosso engenheiro já agendou uma visita ao local no próximo mês, a fim de realizar as primeiras tratativas com a equipe de engenharia da Caixa.

Ainda em novembro, o Fundo aprovou uma segunda proposta com a Puma Engenharia para a realização de visitas anuais a todos os imóveis. O objetivo é garantir maior rigor no acompanhamento das vistorias e das eventuais alterações de projetos, considerando que a Caixa pode promover adaptações nos espaços para otimizar sua operação. Algumas dessas modificações, porém, podem impactar negativamente processos de regularização, motivo pelo qual o monitoramento periódico se torna essencial.

Foram distribuídos, no mês de novembro, R\$ 0,70/cota, correspondentes a 86,30% da distribuição mensal e 88,52% da distribuição semestral. Diante disso, espera-se que, no próximo mês, a distribuição referente a dezembro seja próximo a R\$ 1,00/cota de forma a garantir o cumprimento da obrigação de distribuir 95% da receita líquida semestral do Fundo.

Em relação ao desempenho da cota, o Fundo apresentou uma evolução gradativa ao longo do semestre. No início do período, era negociado a R\$ 58,00 por cota, encerrando novembro a R\$ 63,49, o que representa uma valorização de 9,47% em apenas quatro meses.

A visão da gestão é de que o movimento de alta pode estar correlacionado à consistência das informações fornecidas aos cotistas sobre todas as movimentações do Fundo, bem como ao avanço das obras e à gestão ativa adotada para reforçar a qualidade dos ativos.

Entre as iniciativas recentes, destacam-se a contratação de seguro no valor de R\$ 137 milhões, a revisão dos contratos de locação, e o acompanhamento semanal junto à Caixa para monitoramento dos processos internos de licitação e regularização documental perante os órgãos públicos.

Além disso, ao longo do semestre conseguimos elevar a distribuição de dividendos sem comprometer o orçamento das obras, resultando em um dividend yield de 1,1% a.m. O impacto da taxa Selic em 15% a.a. também tem incentivado investidores de longo prazo a aumentar sua exposição a fundos imobiliários negociados com deságio, o que corrobora para a visão da gestão em relação ao aumento da negociação da cota do fundo.

DISCLAIMER

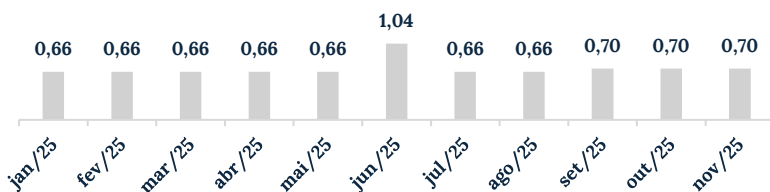
AS INFORMAÇÕES AQUI TÊM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE QUAISQUER FUNDOS DE INVESTIMENTOS, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE PERÍODO DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA PATAGÔNIA CAPITAL, DE QUALQUER DE SUAS AFILIADAS, DO ADMINISTRADOR, 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.

CARTA DO GESTOR

Distribuição de dividendos

Em 12 meses, considerando o dividendo anunciado referente a novembro, foram distribuídos R\$ 8,54/cota, o que representa um dividend yield de 13,61% a.a. líquido de Imposto de Renda, tomando como base a cota patrimonial de fechamento de novembro, de R\$ 63,49.

No mês, o Fundo distribuirá R\$ 0,70/cota, em linha com o que foi distribuído nos últimos meses. Com a definição do orçamento atualizado em 2025, foi atribuído para cada imóvel um valor fixo a ser destinado ao retrofit. Com isso, eventuais despesas adicionais podem ficar sob responsabilidade da Caixa, caso acordado com a CEF, garantindo maior previsibilidade financeira ao Fundo.



Embora o caixa ainda não contemple integralmente o orçamento de todas as obras do Prospecto, com duas obras já concluídas, o caixa do Fundo se mostrou capaz de suportar as parcelas referentes às medições dos prestadores. Além disso, o período de retenção permitiu acumular R\$ 3,3 milhões, montante considerado suficiente para absorver eventuais despesas extraordinárias nos próximos meses.

Cenário macroeconômico

Encaminha-se para o terceiro corte de juros nos Estados Unidos, enquanto, no Brasil, a Selic deve ser mantida em 15% ao ano, em linha com as expectativas do mercado. Essa diferença entre as taxas dos EUA e do Brasil continua favorecendo a entrada de capital estrangeiro, contribuindo para o arrefecimento da curva de juros local nas pontas média e longa, além de impulsionar ativos de risco e sensíveis ao movimento de queda dos juros. Nesse ambiente, os fundos imobiliários apresentaram desempenho positivo, com o IFIX registrando alta de 1,86% em novembro.

No cenário doméstico, embora o ambiente de juros apresente sinais de estabilização, a agenda fiscal permanece como principal fonte de incerteza. A dificuldade em avançar nas medidas de controle de gastos e no aumento da eficiência das contas públicas mantém a percepção de risco elevada, o que pode limitar o ritmo de queda da curva futura e afetar o apetite por ativos de maior duração. Além disso, a proximidade do ciclo eleitoral tende a ampliar a volatilidade, reforçando a necessidade de seletividade por parte dos investidores e beneficiando portfólios com receitas previsíveis e contratos de longo prazo.

INFORMAÇÕES GERAIS DOS FUNDOS

DADOS

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 PORTFÓLIO

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

CARACTERÍSTICAS

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

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 e investimento em valores mobiliários, 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.

NOVEMBRO/2025

Patrimônio Líquido:	R\$ 378.770.396,69
Quantidade de Cotas:	3.924.500
Valor Cota Patrimonial:	R\$ 96,51
Valor da Cota no Mercado:	R\$ 63,49
P/B	0,65x
Resultado Distribuído no mês:	86%
Resultado Distribuído no semestre:	88%

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:

Aluguéis corrigidos pela variação anual acumulada do IPCA ou IGPM-M, o que for menor.

Em abril de 2025 os aluguéis tiveram correção positiva de 5,48% do IPCA.

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 Locatária 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

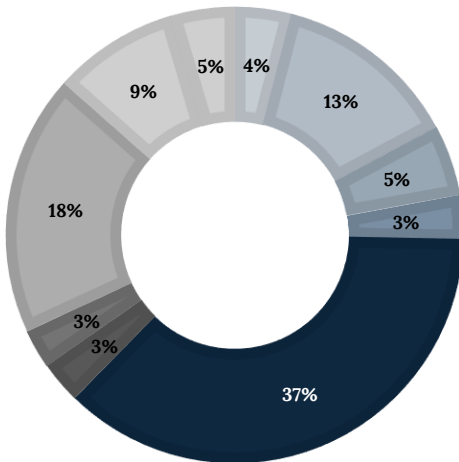
Ativo	Localização	% sobre ABL	ABL Total (m²)	Prazo Médio Remanescente	Distribuição Geográfica (% por receita)
Ed. Blumenau	Blumenau - SC	6%	5.793	61	
Ed. Carlos Gomes	Curitiba - PR	17%	15.779	61	
Ed. Cascavel	Cascavel - PR	6%	5.106	61	
Ed. CICOB	Caxias do Sul - RS	5%	4.136	61	
Ed. Caixa	Brasília - DF	18%	16.703	61	
Ed. Horto Florestal	Belo Horizonte - MG	8%	7.572	61	
Ed. Novo Hamburgo	Novo Hamburgo -RS	5%	4.782	61	
Ed. Querência	Porto Alegre - RS	25%	22.544	61	
Ed. Sede Contorno	Belo Horizonte - MG	4%	3.746	61	
Ed. Sede Mato Grosso	Cuiabá - MT	6%	5.570	61	
Total		1	91730,48	61	

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%.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

[illegible]

OBRAS

Segue abaixo um panorama do status de cada obra, incluindo os valores pagos até setembro de 2025.

CAIXA E PLANEJAMENTO DE OBRAS											
Agência	Projeto	Status	Serviço contratado	Empresa contartada	Valor contratado	Valores pagos até Set/25	Previsão de pagamento em Out/25	Saldo remanescente			
Ed. Cicob Caxias	Acessibilidade + AVCB + Segregação	Executado	Gerenciamento da obra	Baggio	R\$ 50.010,40	R\$ 50.010,40		R\$	-		
		Executado	Execução das obras de adequação	Markfer	R\$ 1.350.337,73	R\$ 1.350.337,73		R\$	-		
		Executado	Compra de elevador	TKE	R\$ 104.500,00	R\$ 104.500,00		R\$	-		
		Executado	Acompanhamento de obra	Puma*	n/a	R\$ 35.000,00		R\$	-		
Ed. Sede Mato Grosso	Retrofit climatização agência	Executado	Reforma do sistema de ar condicionado	GDCM	R\$ 1.797.000,00	R\$ 1.827.354,64		R\$	-		
	Retrofit climatização sede	Executado									
		n/a	Acompanhamento de obra	Puma*	n/a	R\$ 35.000,00		R\$	-		
	Retrofit fachada	Pendente						R\$	-		
								Adequação AVCB	Pendente		R\$
Auditorio								Pendente		R\$	-
Ed. Horto Florestal	Infiltração telhado + Pintura externa	Contrato cancelado	Infiltração telhado + Pintura externa	GLA	R\$ 1.551.961,70	R\$ 943.595,70		R\$	-		
		Em execução	Retrofit iluminação e forro	MF	R\$ 269.654,11	R\$ 160.000,00		R\$	109.654,11		
	Acessibilidade agência	Em execução	Acessibilidade agência	Rita Arq	R\$ 3.600,00		R\$ 1.800,00	R\$	3.600,00		
		Executado	Topografia	Conceito Topografia	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00		R\$	-		
		n/a	Acompanhamento de obra	Puma*	n/a	R\$ 58.500,00	R\$ 4.500,00	R\$	-		
Ed. Filial Brasília	Infiltração subsolo	Em execução	Impermeabilização da laje externa	Gonçalves Eng.	R\$ 1.372.617,51	R\$ 1.057.781,16		R\$	314.836,35		
			Tapume para rota de fuga	Gonçalves Eng.	R\$ 24.225,00	R\$ 24.225,00		R\$	-		
			Abertura da laje	Gonçalves Eng.	R\$ 149.910,00	R\$ 149.910,00		R\$	-		
			Gerenciamento da obra	Emival Eng.	R\$ 56.000,00	R\$ 36.000,00		R\$	20.000,00		
			Fiscalização	BRG (valor mensal)	R\$ 7.250,00	R\$ 21.750,00	R\$ 7.250,00	R\$	-		
		n/a	Acompanhamento de obra	Puma (valor mensal)	n/a	R\$ 56.000,00	R\$ 4.000,00	R\$	-		
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\$	-		
		Executado	Projeto técnico	Baggio	R\$ 169.000,00	R\$ 169.000,00		R\$	-		
		Executado	Retrofit do SDAI - Mão de obra	WAH	R\$ 42.400,00	R\$ 42.400,00		R\$	-		
		Executado	Laudo estrutural	Engemat	R\$ 78.160,00	R\$ 78.160,00		R\$	-		
		Em execução	Consultoria de Proejtos	Simetria	R\$ 68.000,00	R\$ 20.400,00	R\$ 20.400,00	R\$	47.600,00		
		n/a	Execução das obras de adequação	Puma*	n/a	R\$ 35.000,00	R\$ 3.000,00	R\$	-		
Total						R\$ 7.044.727,91	R\$ 40.950,00	R\$ 495.690,46			

* O contrato com a Puma Engenharia possui vigência mensal e é estruturado por obra contratada.

STATUS DAS OBRAS



Edifício Querência:

Escopo / Status

- Limpeza do imóvel pós enchente (100% Concluído)
- Laudo estrutural (100% concluído)
- Termo aditivo para pagamento do reembolso dos itens acima (Em andamento)
- Imóvel com 100% do seu funcionamento.

Valor do Prospecto

R\$ -

Total de contratos:

R\$ 1.145.863,28

Saldo a pagar:

R\$ 47.600,00

Sistema de reservatórios de água



Sala técnica



Centro de controle

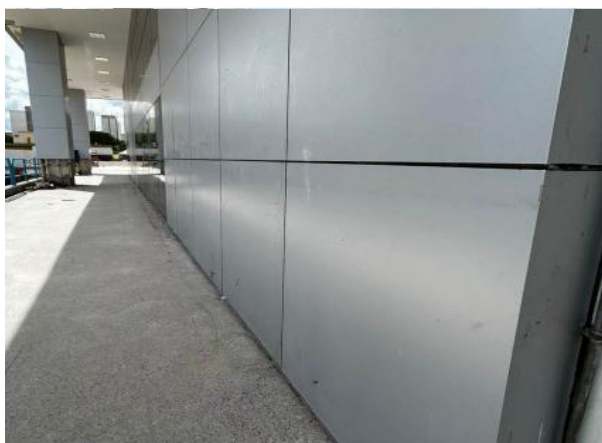
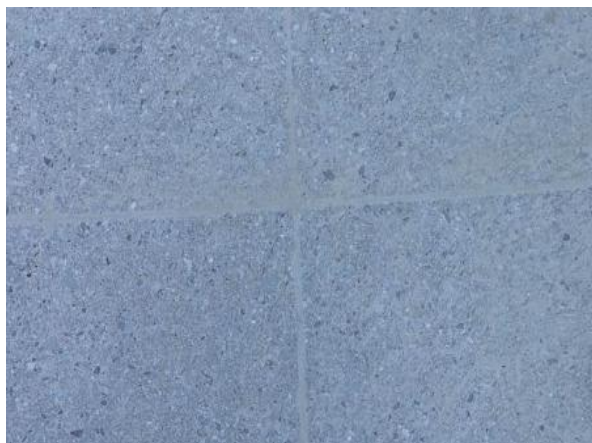


STATUS DAS OBRAS

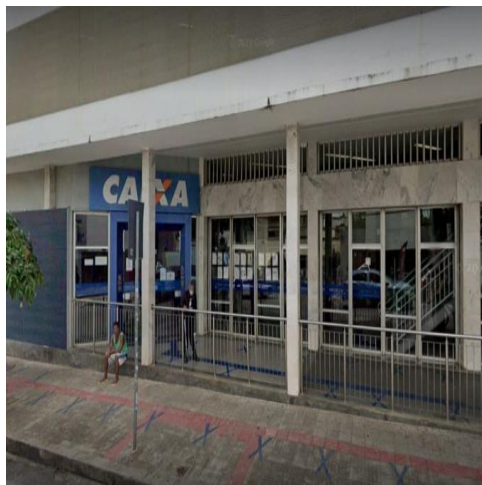
**Edifício Filial:**

Escopo / Status

- Demolição da laje (100% Concluída)
- Regularização e impermeabilização (100% Concluída)
- Execução do piso de acabamento (100% Concluída)
- Execução da laje de concreto (100% Concluída)
- Polimento da piso (50% concluída)

Valor do Prospecto
R\$ 580.000,00**Total de contratos:**
R\$ 1.610.002,51**Saldo a pagar:**
R\$ 334.836,35**Recolocação do painel Alucobond****Laje concretada e parcialmente polida****Pintura das ferragens ao redor da laje**

STATUS DAS OBRAS

**Edifício Horto Florestal:**

Escopo / Status

- Reforma da cobertura (100% Concluída)
- Impermeabilização de laje (100% Concluída)
- Reforma dos sanitários (100% Concluída)
- Forro no 3º Piso (Em andamento)
- Projeto de acessibilidade (Em andamento)

Valor do Prospecto
R\$ 600.000,00**Total de contratos:**
R\$ 1.218.349,81**Saldo a pagar:**
R\$ 113.254,11**Reforma do ar condicionado****Troca das luminárias****Forro em outra perspectiva**

STATUS DAS OBRAS

**Edifício CICOB:**

- Obra está concluída e aguardando assinatura da Caixa no Termo de Conclusão de obra.

Valor do Prospecto

R\$ 600.000,00

Total de contratos:

R\$ 1.504.848,13

Saldo a pagar:

R\$ -

Porta corta fogo e rota de fuga



Modernização dos elevadores



Combate incêndio + revitalização de espaço



STATUS DAS OBRAS



Edifício Cuiabá:

- Obra está concluída e aguardando assinatura da Caixa no Termo de Conclusão de obra.

Valor do Prospecto
R\$ 1.400.000,00

Total de contratos:
R\$ 1.797.000,00

Saldo a pagar:
R\$ -

Sistema de dutos



Elevador instalado



Cabine do elevador

Sistema de climatização externa



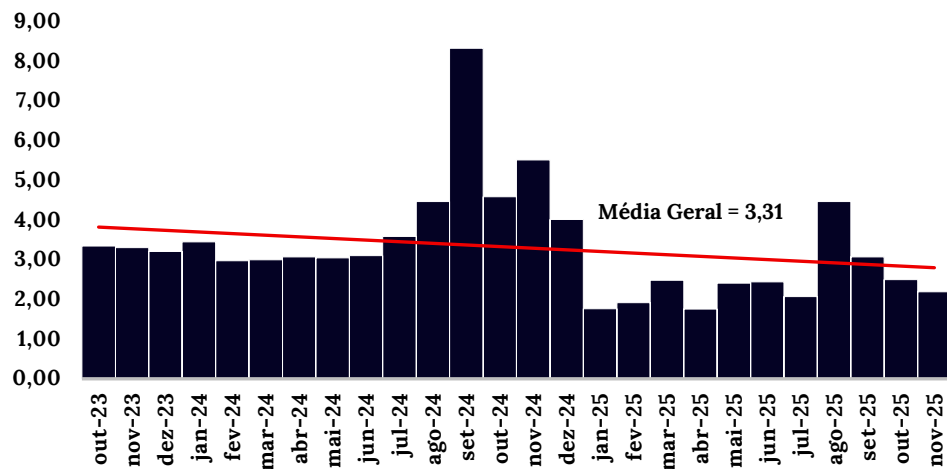
Infraestrutura e tubulação



MERCADO SECUNDÁRIO

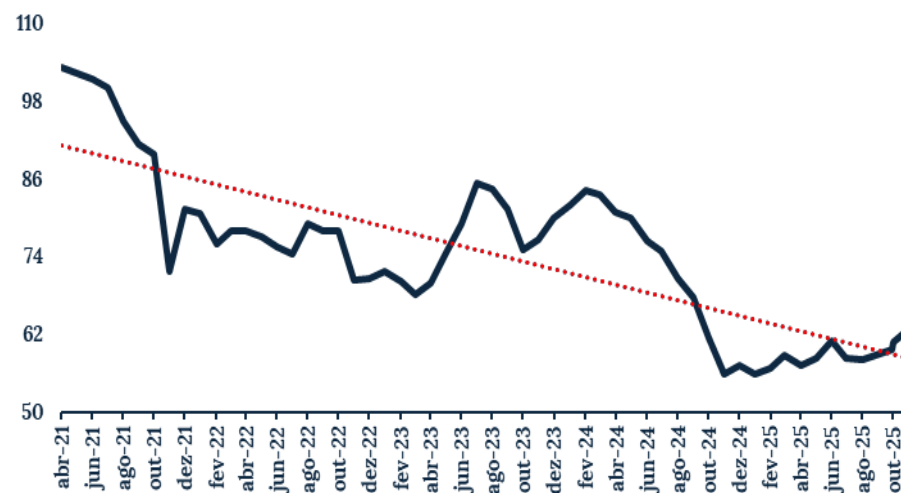
Durante o mês de novembro, o volume financeiro negociado foi de R\$ 2,1 milhões, o que representa um giro de 0,90% em relação ao valor de mercado do fundo. O volume do mês segue em linha com a média de liquidez dos últimos 24 meses, de cerca de R\$ 3,3 milhões por mês.

Volume Negociado
(em milhões de reais)



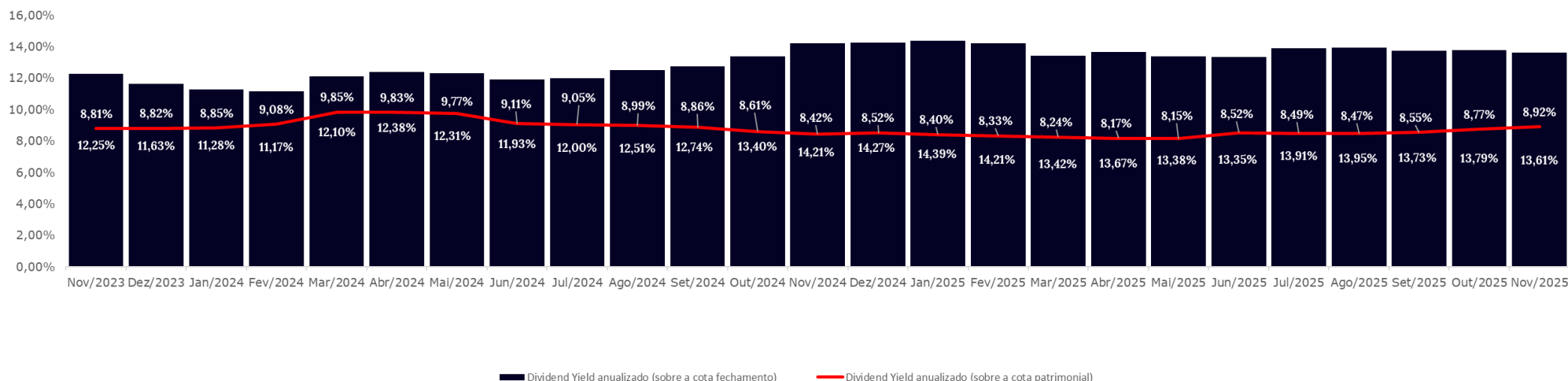
DESEMPENHO DA COTA

Apesar da tendência de queda observada ao longo do período, as cotações mostram sinais de estabilização e leve recuperação. Após o piso no fim de 2024, os preços vêm se mantendo mais estáveis, indicando possível formação de base para retomada, apoiada por juros menores e melhora no setor de fundos imobiliários.

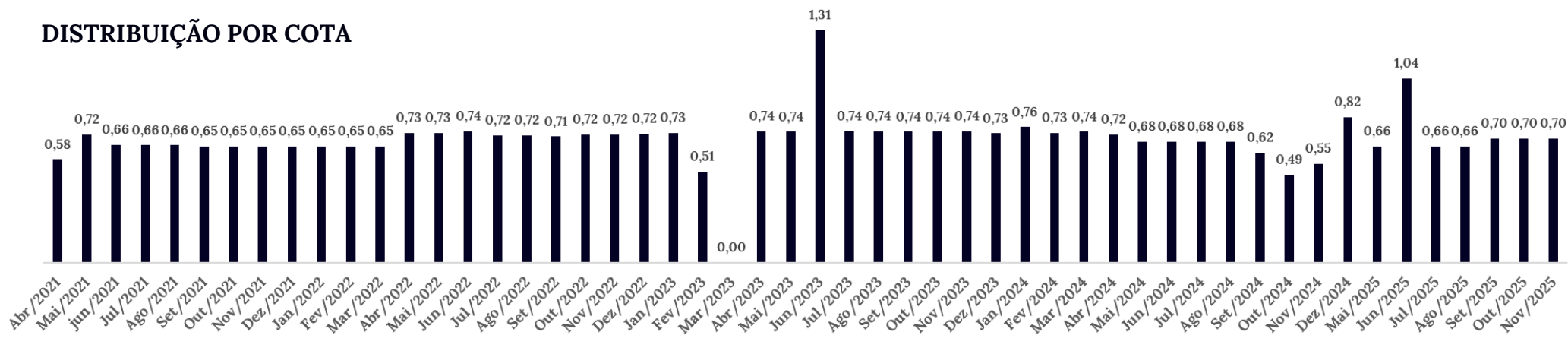


EVOLUÇÃO DO DIVIDEND YIELD

Em novembro de 2025, o CXCO11 registrou um Dividend Yield anualizado de 13,61% a.a sobre a cota de mercado e 8,92% a.a sobre a cota patrimonial, indicando um bom retorno ao cotista. Essa diferença reforça que, apesar da cota estar descontada, o fundo segue entregando rendimentos consistentes em relação ao seu valor patrimonial.



DISTRIBUIÇÃO POR COTA





PATAGONIA CAPITAL

Av. Braz Olaia Acosta, 727, sala 1101, Ribeirão Preto/SP

www.patagoniacapital.com.br

ri@patagoniacapital.com.br

(16) 3620 2333

