



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CAIXA IMOVEIS CORPORATIVOS

CNPJ: 38.658.984/0001-75

RELATÓRIO MENSAL JANEIRO 2025



Esta apresentação foi elaborada pela Vórtx DTVM, 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

O resultado gerado (caixa) no mês foi de R\$ 0,75 por cota. Em linha com a nossa estratégia de reserva de dividendos, distribuimos R\$ 0,65 por cota, enquanto a retenção de R\$ 0,10 contribuirá para fortalecer o fluxo de caixa.

Neste mês concluímos os laudos de reavaliação anual dos ativos do fundo, resultando em um impacto negativo de R\$ 24.729.944,41, o que representa R\$ 6,30 por cota. 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 em 31 de dezembro. Desta forma, traz um decréscimo de 6,25% em relação ao valor contábil dos referidos ativos.

Conforme destacado nos últimos relatórios, a equipe permanece, neste momento, focada no acompanhamento das obras executadas pelo fundo. Neste mês, apresentaremos informações detalhadas sobre o andamento das obras e a previsão de gastos.

As demonstrações financeiras referente ao ano de 2024 estão sendo auditadas pela empresa Next e serão publicadas na CVM até o final de março deste ano.

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%

CARACTERÍSTICAS

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

JANEIRO/25

Patrimônio Líquido:	R\$ 375.902.942,72
Quantidade de Cotas:	3.924.500
Valor Cota Patrimonial:	R\$ 95,78
Valor da Cota no Mercado:	R\$ 55,93
P/B	0,58x
Resultado Distribuído:	86,53%

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 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.

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	Localização	Estado	% Fundo	# locatários	% sobre ABL	ABL Total (m ²)	Vacância Física	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da receita	Valor de Mercado	Aluguel		Cap Rate
											R\$ /a.m	R\$ / m ²	(a.a)
Ed. Blumenau	Blumenau	SC	100%	1	6%	5.793	0%	71	4%	14.881.000	124.415	21,5 m ²	10,03%
Ed. Carlos Gomes	Curitiba	PR	100%	1	17%	15.779	0%	71	13%	48.842.000	404.838	25,7 m ²	9,95%
Ed. Cascavel	Cascavel	PR	100%	1	6%	5.106	0%	71	5%	18.626.000	159.198	31,2 m ²	10,26%
Ed. CICOB	Caxias do Sul	RS	100%	1	5%	4.136	0%	71	3%	11.633.000	94.381	22,8 m ²	9,74%
Ed. Caixa	Brasília	DF	100%	1	18%	16.703	0%	71	37%	137.406.000	1.161.282	69,5 m ²	10,14%
Ed. Horto Florestal	Belo Horizonte	MG	100%	1	8%	7.572	0%	71	3%	11.078.000	90.755	12,0 m ²	9,83%
Ed. Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	RS	100%	1	5%	4.782	0%	71	3%	10.283.000	88.072	18,4 m ²	10,28%
Ed. Querência	Porto Alegre	RS	100%	1	25%	22.544	0%	71	18%	68.655.000	569.678	25,3 m ²	9,96%
Ed. Sede Contorno	Belo Horizonte	MG	100%	1	4%	3.746	0%	71	9%	32.887.000	280.268	74,8 m ²	10,23%
Ed. Sede Mato Grosso	Cuiabá	MT	100%	1	6%	5.570	0%	71	5%	16.921.000	142.013	25,5 m ²	10,07%
Total					100%	91.730	0,0%	71	100%	371.212.000	3.114.899	34,0 m²	10,07%

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 em 31 de dezembro. Desta forma, traz um decréscimo de 6,25% em relação ao valor contábil dos referidos ativos o que representa R\$ 6,30 por cota.

Ativo	Valor de mercado dos imóveis				Avaliação de aluguel dos imóveis			
	Imóveis	2023	2024	Financeiro	Variação (%)	2023	2024	Financeiro
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	12.370.000	11.633.000	-737.000	-5,96%	96.000	98.000	2.000	2,08%
Ed. Caixa	146.630.000	137.406.000	-9.224.000	-6,29%	1.100.000	1.120.000	20.000	1,82%
Ed. Horto Florestal	11.515.000	11.078.000	-437.000	-3,80%	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	73.330.000	68.655.000	-4.675.000	-6,38%	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	17.765.000	16.921.000	-844.000	-4,75%	150.000	155.000	5.000	3,33%
TOTAL	394.386.000	371.212.000	-23.174.000	-5,88%	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, os valores pagos em janeiro 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 contatada	Valor contratado	Valores pagos até dez/24	Previsão de pagamento em jan/25	Saldo remanescente
Ed. Cicob Caxias	Acessibilidade + AVCB + Segregação	Em execução	Gerenciamento da obra	Baggio	R\$ 50.010,40	R\$ 42.746,24		R\$ 7.264,16
		Em execução	Execução das obras de adequação	Markfer	R\$ 1.350.337,73	R\$ 962.564,84		R\$ 387.772,89
		Executado	Compra de elevador	TKE	R\$ 104.500,00	R\$ 104.500,00		R\$ -
		n/a	Acompanhamento de obra	Puma*	n/a	R\$ 12.000,00	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\$ 20.394,92	R\$ 331.261,48
	Retrofit climatização sede	Em execução		Puma*	n/a	R\$ 14.000,00	R\$ 3.500,00	R\$ 7.000,00
	Retrofit fachada Adequação AVCB Auditorio	Pendente Pendente 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\$ 18.000,00	R\$ 4.500,00	R\$ 18.000,00
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\$ 16.000,00	R\$ 4.000,00	R\$ 24.000,00
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\$ 67.600,00	R\$ 25.350,00	R\$ 101.400,00
		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\$ 35.254,00	R\$ 3.000,00	R\$ 6.000,00
Total					R\$ 5.027.571,11	R\$ 63.744,92	R\$ 2.355.408,51	

*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:

- A conclusão da obra está prevista para 10/02, com vistoria técnica agendada para 18/02.
- 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 vistoria técnica está programada para 04/02.
- O saldo remanescente de R\$ 331.261,48 será quitado entre março e abril, 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 está 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 está paralisada devido à interferência da estrutura da laje e ao período de chuvas.
- 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:

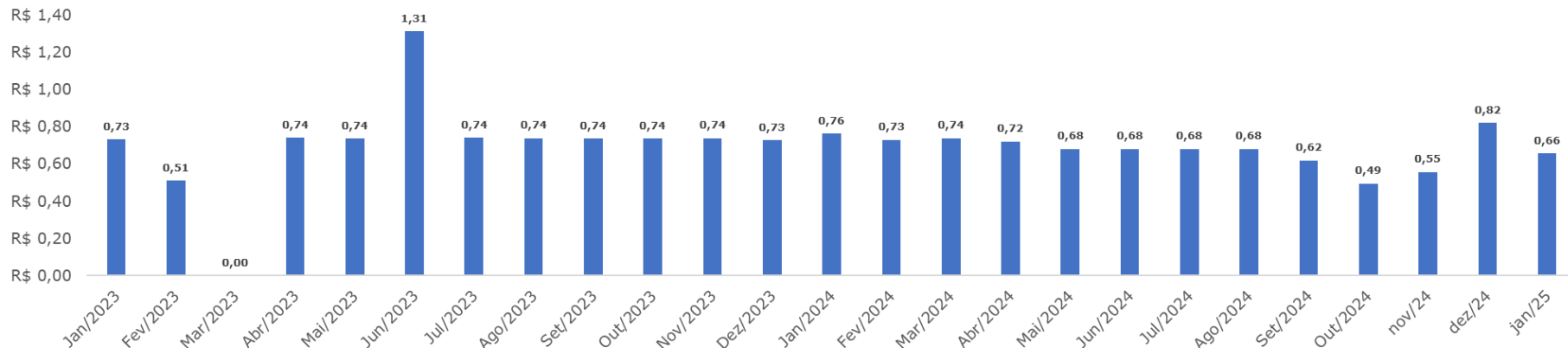
- O Fundo está gerenciando apenas alguns serviços, enquanto aguarda a conclusão dos projetos executivos.
- A previsão de conclusão é até 30/03.
- Este imóvel está em processo de recuperação após as fortes chuvas no Rio Grande do Sul e não consta no cronograma de obras do Prospecto do Fundo.
- Já foram 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\$ 86.680,00, referentes ao projeto e à mão de obra, que serão quitados entre janeiro e março.

MERCADO SECUNDÁRIO

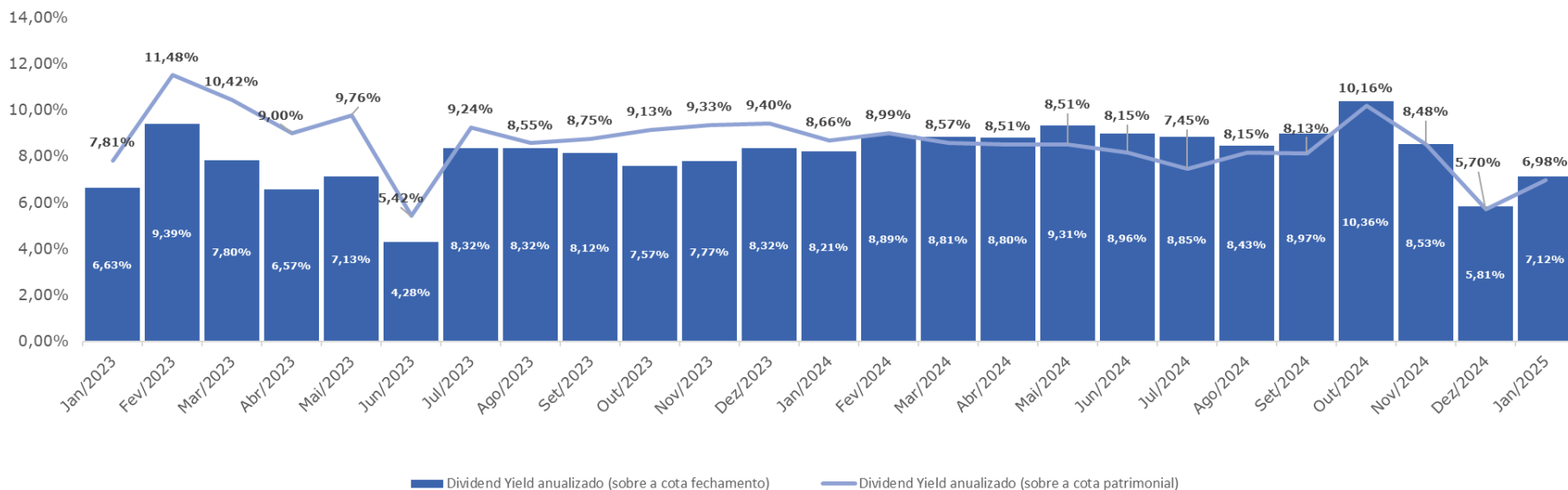
Durante o mês de novembro, a cota negociada no mercado secundário teve uma variação negativa de 2,19%. O volume financeiro negociado no período foi de R\$ 1,7 milhões, o que representa um giro de 0,81% em relação ao percentual total das cotas.

Data	Q Negs	Q Títs	Volume\$ negociado	Fechamento	nº cotista	Giro	Valor Mercado Médio
Jan-2022	3.111	52.763	4.245.070,16	80,79	13.139	1,34%	315.747.357,86
Fev-2022	2.774	44.717	3.529.529,19	76,1	13.137	1,14%	309.762.222,56
Mar-2022	5.034	64.508	4.920.957,38	78,09	13.116	1,64%	299.378.328,86
Abr-2022	6.043	62.189	4.819.673,87	78	13.149	1,58%	304.150.414,11
Mai-2022	5.632	67.660	5.199.879,13	77,15	13.149	1,72%	301.609.897,22
Jun-2022	3.584	67.404	5.064.926,46	75,49	13.133	1,72%	294.897.986,65
Jul-2022	3.335	60.714	4.506.472,01	74,5	13.103	1,55%	291.294.419,79
Ago-2022	3.596	62.972	4.740.632,62	79,19	13.150	1,60%	295.442.620,80
Set-2022	3.045	40.217	3.152.078,54	78,03	13.263	1,02%	307.589.632,00
Out-2022	2.825	35.426	2.752.735,22	77,98	13.308	0,90%	304.948.607,55
Nov-2022	3.436	71.010	5.165.443,77	70,4	13.272	1,81%	285.477.877,42
Dez-2022	3.795	44.673	3.132.793,16	70,75	13.267	1,14%	275.214.262,67
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	55,925	12.977	0,81%	219.147.628,23

DISTRIBUIÇÃO POR COTA



DIVIDEND YIELD



DESEMPENHO DA COTA

