



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CAIXA IMOVEIS CORPORATIVOS

CNPJ: 38.658.984/0001-75

**RELATÓRIO MENSAL
MAIO 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 maio de 2025, mantivemos o acompanhamento contínuo do processo de retrofit das agências, conforme previsto no prospecto do fundo. As atividades seguem em andamento, com as devidas tratativas técnicas junto à Caixa Econômica Federal.

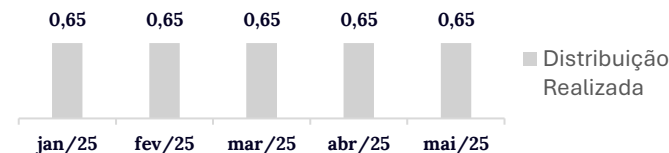
No mês, foi realizado o último pagamento da parcela retida referente à obra de Caxias do Sul, que está agora integralmente concluída e sem pendências. A minuta do Termo de Encerramento de Obra foi encaminhada à Caixa Econômica Federal para assinatura, formalizando a entrega oficial.

Indicadores do Mês

Em maio, o volume financeiro negociado da cota CXCO11 no mercado secundário atingiu cerca de R\$ 4,85 milhões, resultando em giro de aproximadamente 2,13 % em relação ao total de cotas emitidas.

O resultado caixa do fundo foi R\$ 2,8 milhões ou R\$ 0,73/cota. Em 13/06, o fundo distribuirá R\$ 0,65/cota totalizando R\$ 2,5 milhões, o que equivale a um Dividend Yield mensal de 1,11 %, ou aproximadamente 13,32 % ao ano.

O fundo fechou o mês cotado a R\$ 58,34, equivalente a um valor de mercado de R\$ 227,5 milhões e um deságio de 36,70% em relação ao seu valor patrimonial.



Panorama Econômico

Na última reunião, o Comitê de Política Monetária (Copom) optou por subir a taxa Selic em 15% ao ano, em linha com o cenário de inflação persistente e expectativas fiscais deterioradas. Este patamar elevado da taxa de juros reforça o ambiente de política monetária restritiva, impactando diretamente os ativos de renda variável e, em especial, os fundos imobiliários (FII).

Em um ambiente de juros elevados, como o atual, os ativos de renda variável naturalmente enfrentam desafios, pressionando a precificação dos FIIs no mercado secundário. No entanto, acreditamos que este cenário também abre espaço para boas oportunidades de longo prazo. A combinação de ativos geradores de renda estável, como imóveis locados com contratos de longo prazo e indexados à inflação, somada a preços descontados no mercado secundário, cria um ponto de entrada estratégico para o investidor que busca diversificação, proteção patrimonial e retorno real no tempo.

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.

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, 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.

MAIO/2025

Patrimônio Líquido:	R\$ 377.307.090,76
Quantidade de Cotas:	3.924.500
Valor Cota Patrimonial:	R\$ 95,78
Valor da Cota no Mercado:	R\$ 58,34
P/B	0,60x
Resultado Distribuído no mês:	88,97%
Resultado Distribuído no semestre:	87,84%

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.

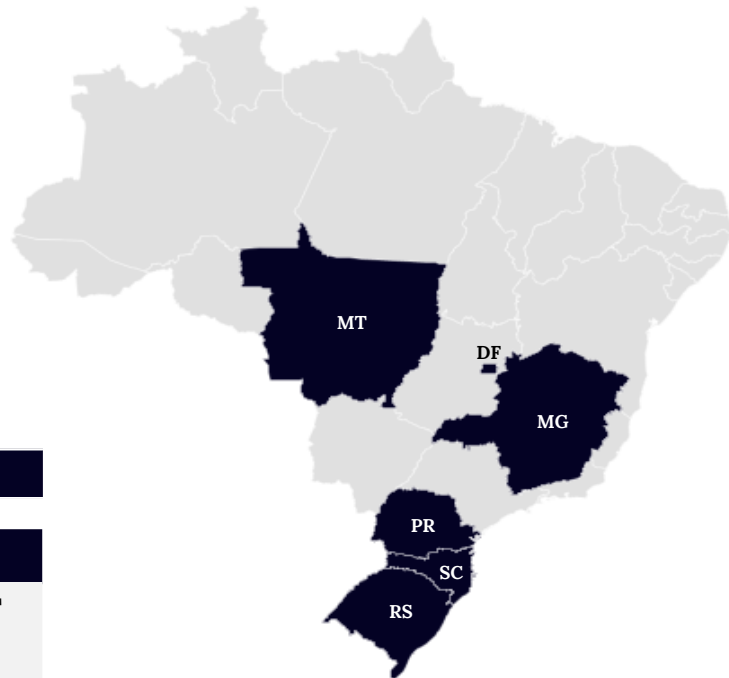
Rescisão Antecipada:

Em caso de rescisão antecipada, a 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

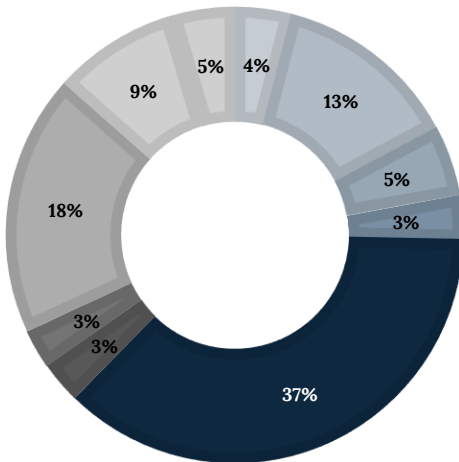
Ativo	Localização	% sobre ABL	ABL Total (m²)	Prazo Médio Remanescente (meses)	Distribuição Geográfica (% por receita)
Ed. Blumenau	Blumenau - SC	6%	5.793	67	
Ed. Carlos Gomes	Curitiba - PR	17%	15.779	67	
Ed. Cascavel	Cascavel - PR	6%	5.106	67	
Ed. CICOB	Caxias do Sul - RS	5%	4.136	67	
Ed. Caixa	Brasília - DF	18%	16.703	67	
Ed. Horto Florestal	Belo Horizonte - MG	8%	7.572	67	
Ed. Novo Hamburgo	Novo Hamburgo -RS	5%	4.782	67	
Ed. Querência	Porto Alegre - RS	25%	22.544	67	
Ed. Sede Contorno	Belo Horizonte - MG	4%	3.746	67	
Ed. Sede Mato Grosso	Cuiabá - MT	6%	5.570	67	
Total		100%	91.730	67	

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 maio de 2025.

CAIXA E PLANEJAMENTO DE OBRAS									
Agência	Projeto	Status	Serviço contratado	Empresa contartada	Valor contratado	Valores pagos até Abr/25	Previsão de pagamento em Mai/25	Saldo remanescente	
Ed. Cicob Caxias	Acessibilidade + AVCB + Segregação	Executado	Gerenciamento da obra	Baggio	R\$ 50.010,40	R\$ 42.746,24	R\$ 7.264,16	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\$ 23.000,00		R\$ -	
Ed. Sede Mato Grosso	Retrofit climatização agência	Em execução	Reforma do sistema de ar condicionado	GDCM	R\$ 1.797.000,00	R\$ 1.566.645,36	R\$ 100.000,00	R\$ 130.354,64	
	Retrofit climatização sede	Em execução							
	n/a	Acompanhamento de obra		Puma*	n/a	R\$ 28.000,00	R\$ 3.500,00		
	Retrofit fachada	Pendente							
	Adequação AVCB	Pendente							
	Auditorio	Pendente							
Ed. Horto Florestal	Acessibilidade agência	Em execução	Acessibilidade agência						
	Infiltração telhado + Pintura externa	Em execução	Infiltração telhado + Pintura externa	GLA	R\$ 1.551.961,70	R\$ 943.595,70		R\$ 608.366,00	
	Retrofit iluminação e forro	Em execução	Retrofit iluminação e forro						
	n/a	Acompanhamento de obra	Puma*	n/a	R\$ 36.000,00	R\$ 4.500,00	R\$ -		
Ed. Filial Brasilia	Infiltração subsolo	Em execução	Impermeabilização da laje externa	Gonçalves Eng.	R\$ 1.372.617,51	R\$ 493.215,53	R\$ 44.973,00	R\$ 879.401,98	
			Perfuração nas lajes	A contratar	R\$ 205.910,00			R\$ 205.910,00	
			Tapume para rota de fuga	Gonçalves Eng.	R\$ 24.225,00	R\$ 24.225,00		R\$ -	
		n/a	Acompanhamento de obra	Puma*	n/a	R\$ 32.000,00	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\$ -	
		Em execução	Projeto técnico	Baggio	R\$ 169.000,00	R\$ 118.300,00		R\$ 50.700,00	
		Em execução	Retrofit do SDAI - Mão de obra	WAH	R\$ 42.400,00	R\$ 39.080,00		R\$ 3.320,00	
		Em execução	Laudo estrutural	Engemat	R\$ 78.160,00	R\$ 13.500,00		R\$ 64.660,00	
		n/a	Execução das obras de adequação	Puma*	n/a	R\$ 24.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ -	
Total						R\$ 5.627.448,84	R\$ 167.237,16	R\$ 1.942.712,62	

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

STATUS DAS OBRAS

**Edifício Filial:**

- Em maio as obras foram 100% retomadas iniciando o processo de demolição.
- Segundo o cronograma, a obra está prevista para ser entregue em setembro
- O saldo a ser pago até o final da obra é de R\$ 1.040.338,98.

Valor do Prospecto
R\$ 580.000,00

Total de contratos:
R\$ 1.602.752,51

Saldo a pagar:
R\$ 1.040.338,98

**Edifício Querência:**

- Em maio, foi realizada a 2ª medição da empresa ENGEMAT no imóvel, responsável pela elaboração do laudo estrutural.
- Os projetos executivos seguem em desenvolvimento, incluindo a reforma do quadro elétrico e a requalificação geral do edifício.
- O valor referente à restituição dos serviços de limpeza realizados após a enchente foi depositado na conta da Caixa, e no momento aguardamos o envio da minuta do Termo Aditivo para que o reembolso por parte do locatário possa ser formalizado.

Valor do Prospecto
R\$ -

Total de contratos:
R\$ 1.077.863,28

Saldo a pagar:
R\$ 138.680,00

STATUS DAS OBRAS

**Edifício CICOB:**

- Foi realizado o pagamento da última parcela
- 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\$ -

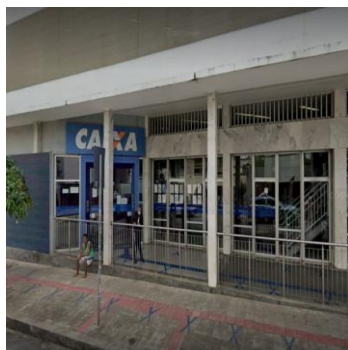
**Edifício Cuiabá:**

- Foi encerrado integralmente a execução de obra
- A vistoria pelo engenheiro do fundo foi realizada
- Aguardando o pagamento do saldo final após retoques de pequenos detalhes exigidos pelo engenheiro do fundo

Valor do Prospecto
R\$ 1.400.000,00

Total de contratos:
R\$ 1.797.000,00

Saldo a pagar:
R\$ 130.354,64

**Edifício Horto Florestal:**

- Início da pintura da fachada
- Projeto da execução do forro do 3º andar aprovada e iniciada
- Projeto de adequação de acessibilidade aprovada e iniciada

Valor do Prospecto
R\$ 600.000,00

Total de contratos:
R\$ 1.551.961,70

Saldo a pagar:
R\$ 608.369,00

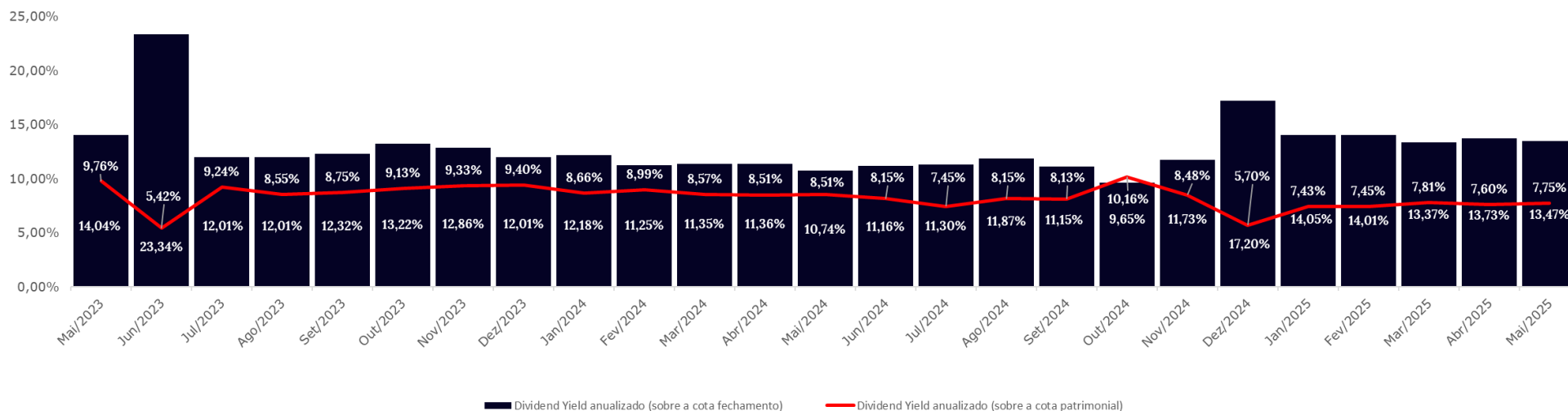
MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de maio, a cota negociada no mercado secundário teve uma variação positiva de 1,9%. O volume financeiro negociado no período foi de R\$ 4,8 milhões, o que representa um giro de 2,13% em relação ao percentual total das cotas.

Data	Q Negs	Q Títis	Volume \$ negociado	Fechamento	nº cotista	Giro	Valor Mercado Médio
mai-23	5.316	65.704	4.676.442,01	74,71	13.463	1,67%	279.323.886,95
jun-23	4.222	58.063	4.394.125,64	79,16	13.585	1,48%	297.000.604,07
jul-23	4.034	52.320	4.292.773,03	85,44	13.830	1,33%	321.999.001,46
ago-23	5.920	63.555	5.265.945,70	84,47	13.978	1,62%	325.170.386,27
set-23	3.475	48.161	3.838.559,45	81,4	14.057	1,23%	312.793.059,98
out-23	3.985	43.472	3.341.813,79	75,18	14.095	1,11%	301.687.252,00
nov-23	3.315	43.708	3.305.601,40	76,74	14.148	1,11%	296.806.824,71
dez-23	3.253	41.302	3.210.759,92	80,12	14.235	1,05%	305.085.160,67
jan-24	3.443	42.833	3.447.482,89	82,18	14.334	1,09%	315.869.693,97
fev-24	3.233	36.009	2.971.966,38	84,29	14.405	0,92%	323.904.636,57
mar-24	3.681	36.064	2.995.847,79	83,7	14.428	0,92%	326.009.445,76
abr-24	2.935	37.325	3.071.385,59	80,95	14.437	0,95%	322.937.782,93
mai-24	3.310	38.217	3.043.933,65	80,15	14.398	0,97%	312.581.249,43
jun-24	3.613	40.243	3.102.072,57	76,5	14.313	1,03%	302.514.320,53
jul-24	3.799	47.633	3.583.489,16	74,83	14.246	1,21%	295.244.960,60
ago-24	4.794	62.452	4.470.077,92	70,65	14.110	1,59%	280.900.864,62
set-24	6.678	121.514	8.329.137,28	67,78	13.723	3,10%	269.003.565,48
out-24	4.497	72.010	4.586.290,67	61,55	13.451	1,83%	249.949.975,48
nov-24	8.948	99.779	5.516.888,76	55,96	13.257	2,54%	216.989.846,95
dez-24	5.298	75.377	4.018.787,81	57,18	13.079	1,92%	209.238.000,46
jan-25	3.264	31.655	1.767.643,82	55,93	12.977	0,81%	219.147.628,23
fev-25	2.826	44.971	1.919.623,94	56,76	12.929	1,15%	167.520.494,37
mar-25	2.210	43.587	2.485.043,41	58,80	12.830	1,11%	223.749.119,29
abr-25	1.581	30.445	1.754.943,51	57,25	12.831	0,78%	226.220.259,65
mai-25	8.158	83.769	4.857.585,14	58,34	12.647	2,13%	227.573.361,05

DESEMPENHO DA COTA

Em maio de 2025, o CXCO11 registrou um Dividend Yield anualizado de 13,47% a.a sobre a cota de mercado e 8,21% 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

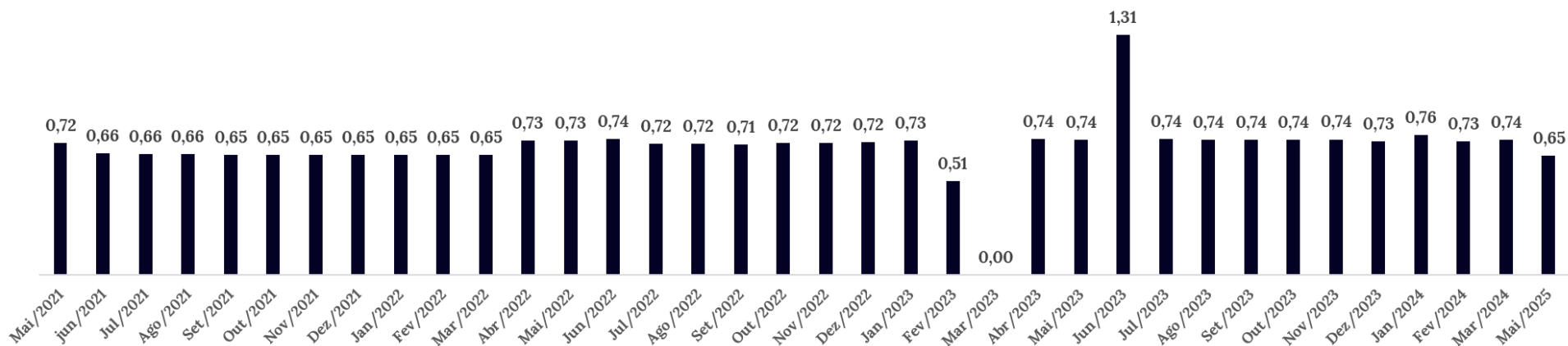
No mês de maio de 2025, foram distribuídos R\$ 0,65 por cota, correspondendo a 88,97% do Resultado Caixa do Fundo no período, com uma retenção de R\$ 322 mil.

O fundo tem mantido uma política de distribuição de dividendos consistente, com destaque para a estabilização em R\$ 0,65 por cota nos primeiros meses de 2025. Essa estratégia reflete o compromisso da gestão em garantir previsibilidade aos cotistas, mesmo em meio à realização de novas obras.

Considerando uma receita mensal de R\$ 3 milhões, a distribuição atual representa menos de 95% do resultado mensal, abrindo espaço para eventuais correções e complementos no encerramento de cada semestre.

Para o próximo mês, a previsão é de um dividendo superior a R\$1,00 por cota, afim de encerrar o semestre com o cumprimento da distribuição mínima no período.

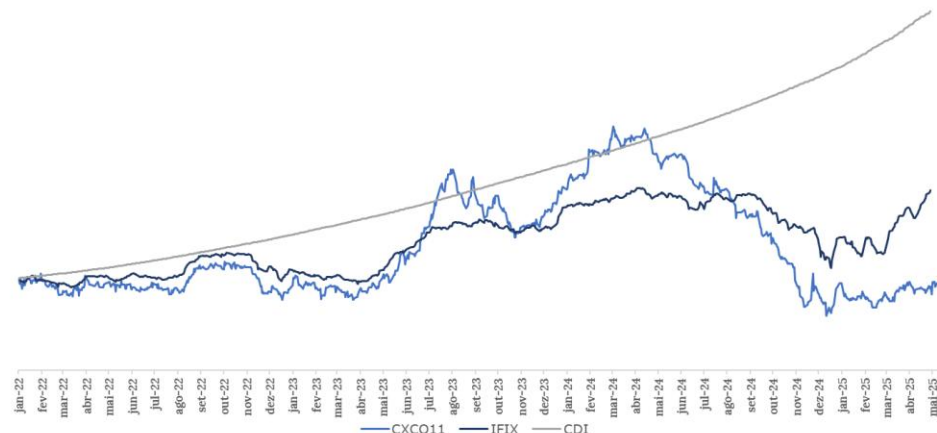
Jan/23	Fev/23	Mar/23	Abr/23	Mai/23	Jun/23
0,73	0,51		0,74	0,74	1,31
Jul/23	Ago/23	Set/23	Out/23	Nov/23	Dez/23
0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,73
Jan/24	Fev/24	Mar/24	Abr/24	Mai/24	Jun/24
0,76	0,73	0,74	0,72	0,68	0,68
Jul/24	Ago/24	Set/24	Out/24	Nov/24	Dez/24
0,68	0,68	0,62	0,49	0,55	0,82
Jan/25	Fev/25	Mar/25	Abr/25	Mai/25	Jun/25
0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,00
Jul/25	Ago/25	Set/25	Out/25	Nov/25	Dez/25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



DESEMPENHO DA COTA

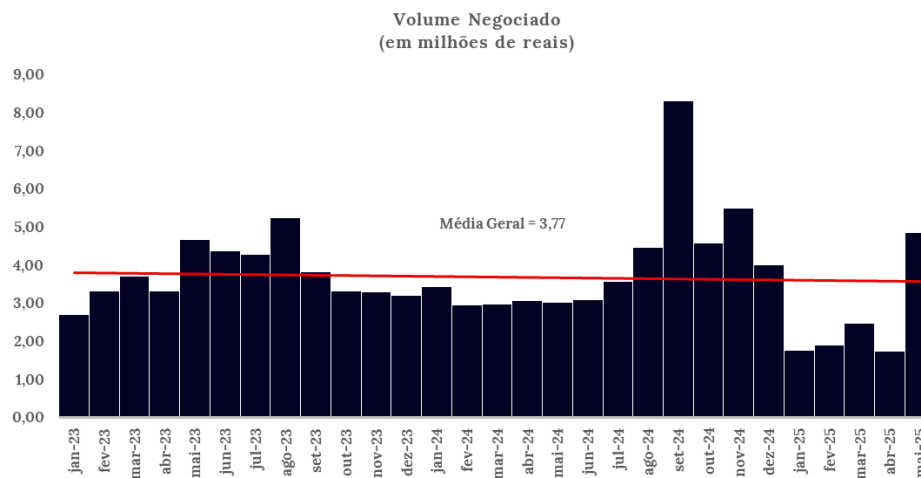
O desconto atual frente ao CDI pode ser visto como uma oportunidade de entrada atrativa, especialmente para investidores com horizonte de investimento de médio a longo prazo, que buscam diversificação e ganhos reais acima da inflação.

Embora o desempenho histórico do CXCO11 esteja abaixo dos principais benchmarks, o fundo demonstra potencial de recuperação, resiliência estrutural e capacidade de entrega em ciclos positivos. Com uma gestão qualificada e estratégia ativa, o fundo se posiciona como uma oportunidade diferenciada para investidores que buscam retorno consistente e exposição ao setor imobiliário com visão de longo prazo.



VOLUME NEGOCIADO

O gráfico de volume negociado revela uma retomada relevante na liquidez nos últimos meses, especialmente em maio de 2025, quando o volume superou R\$ 4 milhões, o maior nível desde o começo do ano. Essa intensificação das negociações está diretamente associada à valorização da cota, que fechou o mês em R\$ 58,34, refletindo uma alta em relação ao fundo em abril. Esse movimento sugere uma maior atratividade por parte dos investidores e confiança renovada no ativo, sinalizando um momento positivo de percepção do mercado em relação à performance e aos fundamentos do fundo.





PATAGONIA CAPITAL

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

www.patagoniacapital.com.br

ri@patagoniacapital.com.br

(16) 3620 2333

