



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO  
CAIXA IMOVEIS CORPORATIVOS**

CNPJ: 38.658.984/0001-75

**RELATÓRIO MENSAL  
DEZEMBRO DE 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

### Panorama Geral 1/2

Com o encerramento do exercício social do fundo em dezembro, a empresa contratada em 2025 para a elaboração dos laudos de avaliação foi a Colliers, que realizará, pela primeira vez, a avaliação dos ativos do fundo, com previsão de entrega em janeiro de 2026.

Embora o prospecto preveja reformas em apenas sete dos dez imóveis, a equipe de engenharia contratada realizará visitas a todos os ativos, com o objetivo de mapear necessidades de manutenção, abrangendo tanto as manutenções estruturais de responsabilidade do proprietário quanto as manutenções e benfeitorias de responsabilidade do locatário, assegurando o acompanhamento contínuo e a realização das intervenções necessárias sempre que aplicável.

A próxima obra priorizada pela Caixa é o imóvel de Cascavel. A visita técnica do engenheiro ocorreu em dezembro, quando foram avaliadas as condições do imóvel incluindo pontos de exigências do prospecto. No momento, o fundo aguarda o parecer da Caixa para definição da complexidade da obra, etapa necessária para o início do processo de cotação e estimativa de custos.

Ainda em dezembro, o Fundo notificou a Caixa no dia 30/12, dando início ao processo de revisão dos aluguéis dos imóveis. Para essa finalidade, foi contratada a CBRE, empresa especializada em avaliação de ativos imobiliários.

O escopo da contratação contempla a análise de mercado dos imóveis, comparação com ativos de características semelhantes, especialmente prédios administrativos, avaliação da adequação dos valores de aluguel às condições de mercado, bem como o acompanhamento e a representação do Fundo nas negociações extrajudiciais.

Para a assessoria jurídica, o Fundo contratou o escritório i2a, que já atua nos demais assuntos jurídicos do Fundo.

### Distribuição de dividendos

Em relação aos dividendos, a recorrência da distribuição de R\$ 0,70/cota contribuiu para mitigar o impacto no encerramento do segundo semestre, que tenderia a ser mais elevado em razão do aumento da receita no período. A distribuição de R\$ 0,91/cota, abaixo da expectativa de R\$ 1,00/cota, decorrente de pagamentos extraordinários efetuados em dezembro, liberados conforme solicitação da equipe de engenharia do Fundo e acordado com os prestadores de serviços dos imóveis em reforma. Nesse mês, os desembolsos superaram R\$ 500 mil, aproximadamente três vezes a média mensal de despesas, reduzindo o resultado líquido distribuível no semestre.

#### 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.

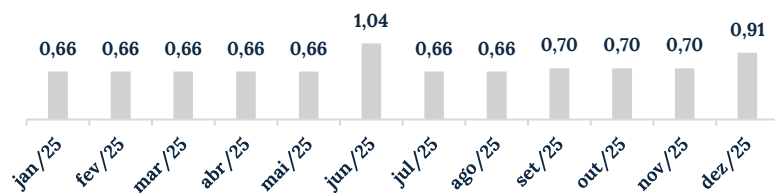
## CARTA DO GESTOR

### Panorama Geral 2/2

Adicionalmente, a projeção temporária indica a possibilidade de elevação da distribuição mensal para R\$ 0,75/cota, com base no desempenho de 2025, cuja média anual de receita foi de R\$ 0,82/cota e despesas de R\$ 0,07/cota, já contemplando os custos com obras. Dessa forma, o resultado líquido mensal estimado é de R\$ 0,75/cota, o que tende a tornar a distribuição mais linear e consistente, reduzindo a volatilidade observada nos meses de junho e dezembro.

Foram distribuídos, no mês de dezembro, R\$ 0,91/cota, correspondentes a 131,51% da distribuição mensal e 95,07% da distribuição semestral.

Em relação ao desempenho da cota, o Fundo apresentou trajetória consistente de valorização ao longo do exercício, iniciando o ano cotado a R\$ 50,74 em 30/12/2024 e encerrando o período em R\$ 67,97 em 30/12/2025. Esse movimento resultou em uma valorização de 33,96% a.a, evidenciando o desempenho positivo do fundo no período.



Nos últimos 12 meses, considerando o dividendo anunciado referente a dezembro, foram distribuídos R\$ 8,95/cota, o que corresponde a um dividend yield de 12,76% a.a., líquido de Imposto de Renda, com base na cota patrimonial de fechamento de dezembro, de R\$ 67,97. Em relação a distribuição, o fundo distribuirá R\$ 0,91/cota e, após essa distribuição, contará com reserva de caixa de aproximadamente R\$ 2,9 milhões, com data-base em 30/12.

### Cenário macroeconômico

Para 2026, a expectativa é de um ambiente mais construtivo, com início gradual do ciclo de flexibilização monetária no Brasil, condicionado à evolução do cenário fiscal e à consolidação do processo desinflacionário.

A combinação entre a redução gradual da Selic, a continuidade dos cortes de juros nos Estados Unidos e a possível intensificação do fluxo de capital estrangeiro via operações de carry trade tende a beneficiar a ponta média e longa da curva de juros doméstica. Nesse contexto, ativos imobiliários e fundos imobiliários devem se manter bem posicionados, sustentados pela perspectiva de queda do custo de capital, recuperação gradual da atividade econômica e reprecificação positiva dos ativos ao longo de 2026.

## 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.

### DEZEMBRO/2025

Patrimônio Líquido:	R\$ 377.933.926,32
Quantidade de Cotas:	3.924.500
Valor Cota Patrimonial:	R\$ 96,30
Valor da Cota no Mercado:	R\$ 67,97
P/B	0,70x
Resultado Distribuído no mês:	131%
Resultado Distribuído no semestre:	95%

## 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.

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.

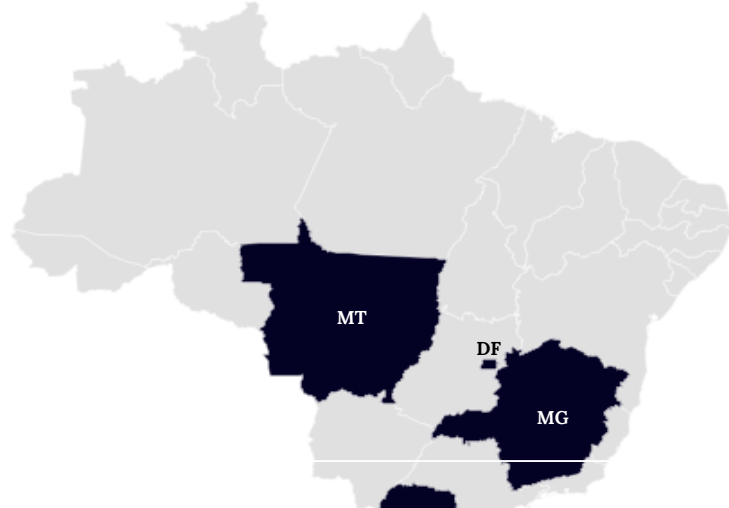
### **Rescisão Antecipada:**

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

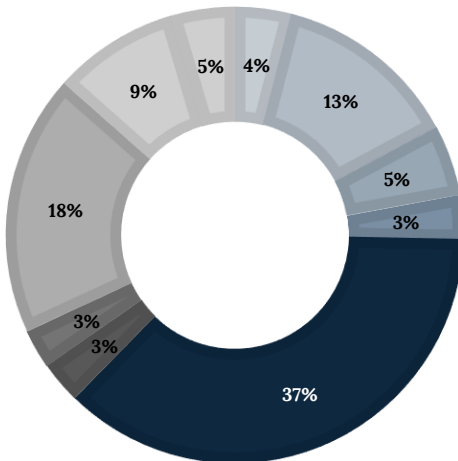
Ativo	Localização	% sobre ABL	ABL Total (m <sup>2</sup> )	Prazo Médio Remanescente	Distribuição Geográfica (% por receita)
Ed. Blumenau	Blumenau - SC	6%	5.793	61	
Ed. Carlos Gomes	Curitiba - PR	17%	15.779	61	
Ed. Cascavel	Cascavel - PR	6%	5.106	61	
Ed. CICOB	Caxias do Sul - RS	5%	4.136	61	
Ed. Caixa	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	
<b>Total</b>		<b>1</b>	<b>91730,48</b>	<b>61</b>	

### 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\$ / m <sup>2</sup>		
Ed. Blumenau	4%	14.881.000	124.415	21,5 m <sup>2</sup>	10,03%	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ed. Blumenau</li> <li>■ Ed. Carlos Gomes</li> <li>■ Ed. Cascavel</li> <li>■ Ed. CICOB</li> <li>■ Ed. Caixa</li> <li>■ Ed. Horto Florestal</li> <li>■ Ed. Novo Hamburgo</li> </ul>
Ed. Carlos Gomes	13%	48.842.000	404.838	25,7 m <sup>2</sup>	9,95%	
Ed. Cascavel	5%	18.626.000	159.198	31,2 m <sup>2</sup>	10,26%	
Ed. CICOB	3%	11.633.000	94.381	22,8 m <sup>2</sup>	9,74%	
Ed. Caixa	37%	137.406.000	1.161.282	69,5 m <sup>2</sup>	10,14%	
Ed. Horto Florestal	3%	11.078.000	90.755	12,0 m <sup>2</sup>	9,83%	
Ed. Novo Hamburgo	3%	10.283.000	88.072	18,4 m <sup>2</sup>	10,28%	
Ed. Querência	18%	68.655.000	569.678	25,3 m <sup>2</sup>	9,96%	
Ed. Sede Contorno	9%	32.887.000	280.268	74,8 m <sup>2</sup>	10,23%	
Ed. Sede Mato Grosso	5%	16.921.000	142.013	25,5 m <sup>2</sup>	10,07%	
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>371.212.000</b>	<b>3.114.899</b>	<b>34,0 m<sup>2</sup></b>	<b>10,07%</b>	

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%.



## OBRAS

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

## CAIXA E PLANEJAMENTO DE OBRAS

Agência	Projeto	Status	Serviço contratado	Empresa contatada	Valor contratado	Valores pagos até Nov/25	Previsão de pagamento em Dez/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	<b>Pendente</b>						R\$ -
	Adequação AVCB	<b>Pendente</b>					R\$ -	
	Auditorio	<b>Pendente</b>					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\$ 75.000,00	R\$ 85.000,00	R\$ 194.654,11
	Acessibilidade agência	Em execução	Acessibilidade agência	Rita Arq	R\$ 3.600,00	R\$ 1.800,00		R\$ 1.800,00
		Executado	Topografia	Conceito Topografia	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00		R\$ -
	n/a	Acompanhamento de obra	Puma*	n/a	R\$ 63.000,00	R\$ 4.500,00	R\$ -	
Ed. Filial Brasília	Infiltração subsolo	Em execução	Impermeabilização da laje externa	Gonçalves Eng.	R\$ 1.372.617,51	R\$ 746.250,13	R\$ 311.531,03	R\$ 626.367,38
			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\$ 43.500,00	R\$ 7.250,00	R\$ -
			n/a	Acompanhamento de obra	Puma (valor mensal)	n/a	R\$ 60.000,00	R\$ 4.000,00
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\$ -
		Executado	Projeto técnico	Baggio	R\$ 169.000,00	R\$ 118.300,00	R\$ 35.490,00	R\$ 50.700,00
		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 Projetos	Simetria	R\$ 68.000,00	R\$ 40.800,00	R\$ 27.200,00	R\$ 27.200,00
		n/a	Execução das obras de adequação	Puma*	n/a	R\$ 38.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ -
<b>Total</b>					<b>R\$ 6.652.946,88</b>	<b>R\$ 477.971,03</b>	<b>R\$ 920.721,49</b>	

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

## RELATÓRIO TÉCNICO E PROSPECTO

O imóvel de Cascavel possui obrigações de reforma nos sistemas de ar-condicionado, forro e iluminação.




De acordo com o relatório técnico do engenheiro, as intervenções não são críticas. Há maior urgência em adequações no sistema elétrico, visando à padronização normativa e à revitalização do sistema de ar-condicionado. A reforma do forro é etapa essencial para a revitalização do ar-condicionado da agência, o que também implicará a substituição das luminárias por modelos LED padronizados.

Conforme conclusão da equipe de engenharia do fundo, o imóvel não apresenta pendências estruturais, mantendo sua integridade preservada. Assim, além das reformas previstas em prospecto, eventuais manutenções decorrem do uso do imóvel e são de responsabilidade da locatária




### FUNDO CAIXA - PLANEJAMENTO DE OBRA CASCABEL

Agência	Serviço	Valor estimado	Ordem execução	Prazo execução		Status
Ed. Cascavel	Climatização + Forro + Ilumi edifício	R\$ 500.000,00	20	out/27	jun/28	Pendente
Ed. Cascavel	Climatização + Forro + Ilumi agência	R\$ 600.000,00	21	jan/28	mai/28	Pendente
<b>Total</b>		<b>R\$ 1.100.000,00</b>				



## RELATÓRIO TÉCNICO 1/3

RELATÓRIO DE VISTORIA TÉCNICA					
EDIFÍCIO CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CASCAVEL - PR					
Item	Localização	Modalidade	Descrição	Foto	ST
451	Subsolo CICOC	Civil	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Solicitado a revitalização/troca do forro para forro mineral e luminária de led para padronização da agência e revitalização do ar condicionado..</li> <li>- Algumas placas do forro estão amassadas e desencaixadas.</li> </ul>		Criticidade baixa
452	Subsolo CICOC	Civil	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Solicitado a revitalização/troca do forro para forro mineral e luminária de led para padronização da agência e revitalização do ar condicionado..</li> <li>- Algumas placas do forro estão amassadas e desencaixadas.</li> </ul>		Criticidade baixa
453	Subsolo CICOC	Civil	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Solicitado a revitalização/troca do forro para forro mineral e luminária de led para padronização da agência e revitalização do ar condicionado..</li> <li>- Algumas placas do forro estão amassadas e desencaixadas.</li> </ul>		OK

## RELATÓRIO TÉCNICO 2/3

454	Subsolo CICOC	Civil	<ul style="list-style-type: none"><li>- Solicitado a revitalização/troca do forro para forro mineral e luminária de led para padronização da agência e revitalização do ar condicionado..</li><li>- Algumas placas do forro estão amassadas e desencaixadas.</li></ul>		OK
455	Subsolo CICOC	Civil	<ul style="list-style-type: none"><li>- Solicitado a revitalização/troca do forro para forro mineral e luminária de led para padronização da agência e revitalização do ar condicionado..</li><li>- Algumas placas do forro estão amassadas e desencaixadas.</li></ul>		OK
456	Subsolo CICOC	Civil	<ul style="list-style-type: none"><li>- Solicitado a revitalização/troca do forro para forro mineral e luminária de led para padronização da agência e revitalização do ar condicionado..</li><li>- Algumas placas do forro estão amassadas e desencaixadas.</li></ul>		OK

## RELATÓRIO TÉCNICO 3/3

RELATÓRIO DE VISTORIA TÉCNICA					
EDIFÍCIO CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CASCAVEL - PR					
Item	Localização	Modalidade	Descrição	Foto	ST
457	Subsolo CICOC	Civil	- Solicitado a revitalização/troca do forro para forro mineral e luminária de led para padronização da agência e revitalização do ar condicionado.. - Algumas placas do forro estão amassadas e desencaixadas.		OK
458	Subsolo CICOC	Civil	- Solicitado a revitalização/troca do forro para forro mineral e luminária de led para padronização da agência e revitalização do ar condicionado.. - Algumas placas do forro estão amassadas e desencaixadas.		OK
459	Subsolo CICOC	Civil	- Solicitado a revitalização/troca do forro para forro mineral e luminária de led para padronização da agência e revitalização do ar condicionado.. - Algumas placas do forro estão amassadas e desencaixadas.		OK
460	Subsolo CICOC	Civil	- Solicitado a revitalização/troca do forro para forro mineral e luminária de led para padronização da agência e revitalização do ar condicionado.. - Algumas placas do forro estão amassadas e desencaixadas.		Criticidade baixa

## CONCLUSÃO DO RELATÓRIO TÉCNICO ED. CASCAVEL



O Imóvel se encontra em boas condições de funcionamento e ocupação, estando apto a servir para a finalidade à qual se destina.

O estado geral e o padrão construtivo do Edifício Caixa Econômica Federal Cascavel são bons. Os apontamentos e patologias descritas neste laudo técnico são funções de adequações realizadas pela locatária.

- Fachada: As fachadas da edificação se encontram em bom estado, tendo apenas o desgaste natural de sujidade, devido a poluição local. É importante que anualmente seja realizada inspeções e manutenções nas vedações, principalmente nas fachadas de pele de vidro.
- Instalações elétricas: Há diversas patologias nas instalações elétricas, como instalações sem infraestrutura e quadros elétricos não atendendo as normativas
- Sistema de combate a incêndio: Todas as instalações de sistema de combate a incêndio, extintores, hidrantes, comunicação visual de rota de fuga se encontram em boas condições.

- Estrutura de concreto: Não foi evidenciado nenhuma patologia estrutural na edificação.

As verificações realizadas e seus resultados demonstram que não existem patologias relevantes que comprometam a segurança da edificação.

Importante também ressaltar que todo e qualquer empreendimento devem atender as normas de acessibilidade conforme as Normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), merecendo destaque das normas NBR 9050 e NBR 13994



Diante das poucas inconformidades técnicas verificadas no Edifício Caixa Econômica Federal Cascavel, classificamos a edificação, como GRAU DE RISCO BAIXO.

## 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

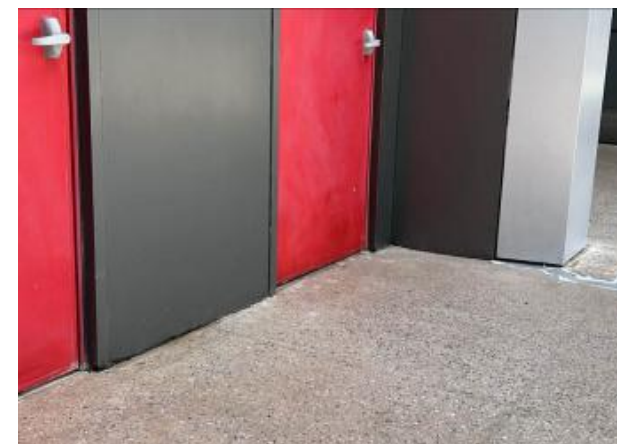


## STATUS DAS OBRAS

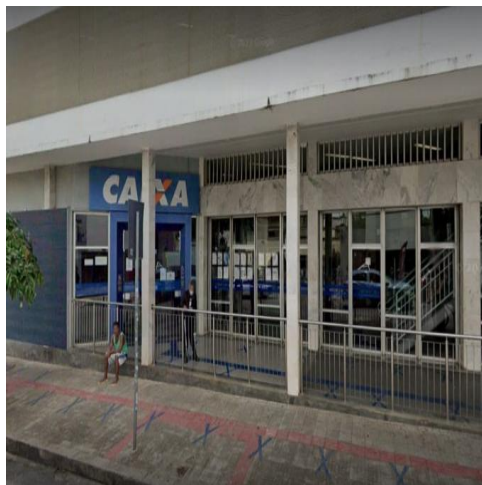
**Edifício Filial:**

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\$ 646.367,38**Recolocação de espelhos****Laje concretada e polida****Instalação porta corta fogo**

## 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 (100% concluída)
- Projeto de acessibilidade (Em andamento)

**Valor do Prospecto:**  
R\$ 600.000,00

**Total de contratos:**  
R\$ 1.826.715,81

**Saldo a pagar:**  
R\$ 196.454,11

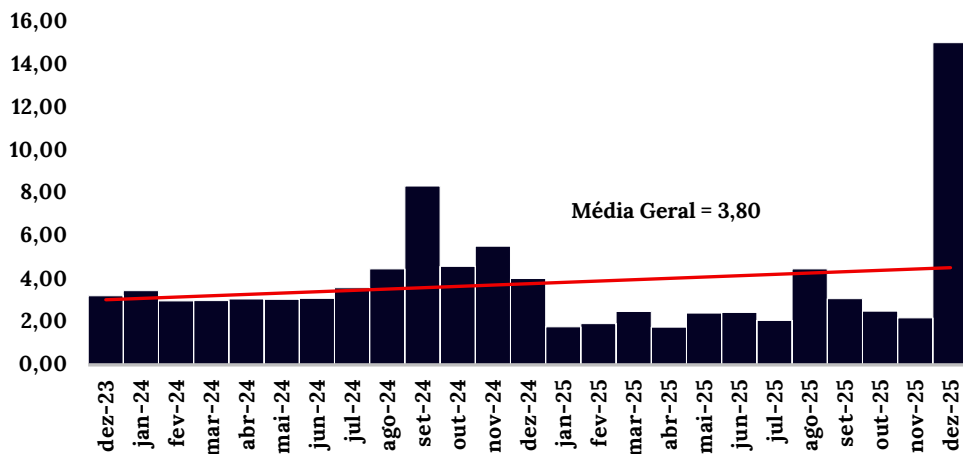
### Visão geral do 3º andar após conclusão do forro



## MERCADO SECUNDÁRIO

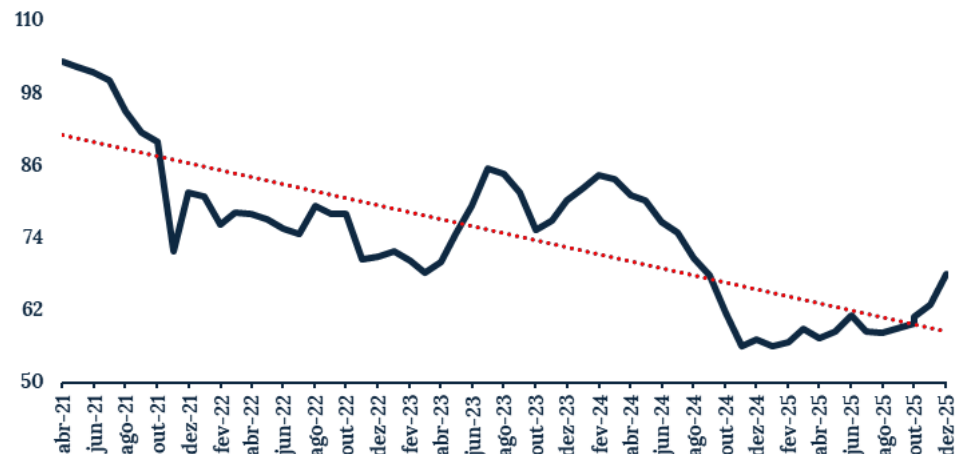
Durante o mês de dezembro, o volume financeiro negociado foi de R\$ 14.999 milhões, o que representa um giro de 5,78% em relação ao valor de mercado do fundo. O volume do mês foi atípico em relação a média de liquidez dos últimos 24 meses, de cerca de R\$ 3,8 milhões por mês.

**Volume Negociado**  
(em milhões de reais)



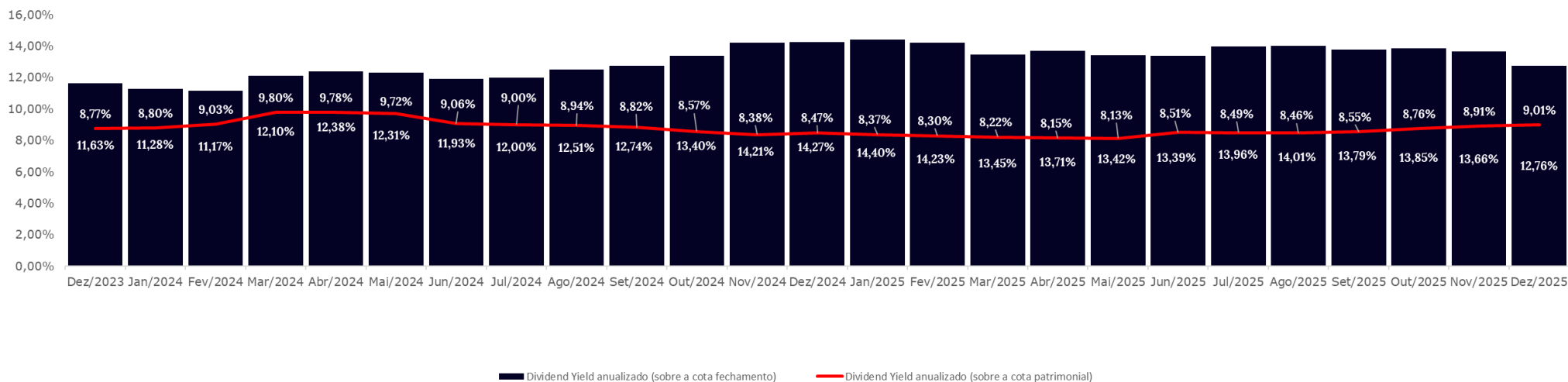
## DESEMPENHO DA COTA

Após a acentuada queda no valor da cota em 2024, observou-se uma expressiva retomada do valor de mercado ao longo de 2025. No período de doze meses, considerando a cota de dezembro de 2024 a dezembro de 2025, o fundo apresentou ganho de capital de 33,96%. Diante do valor inicial de negociação da cota e do desempenho recente, entendemos que ainda há espaço para valorização adicional ao longo de 2026.

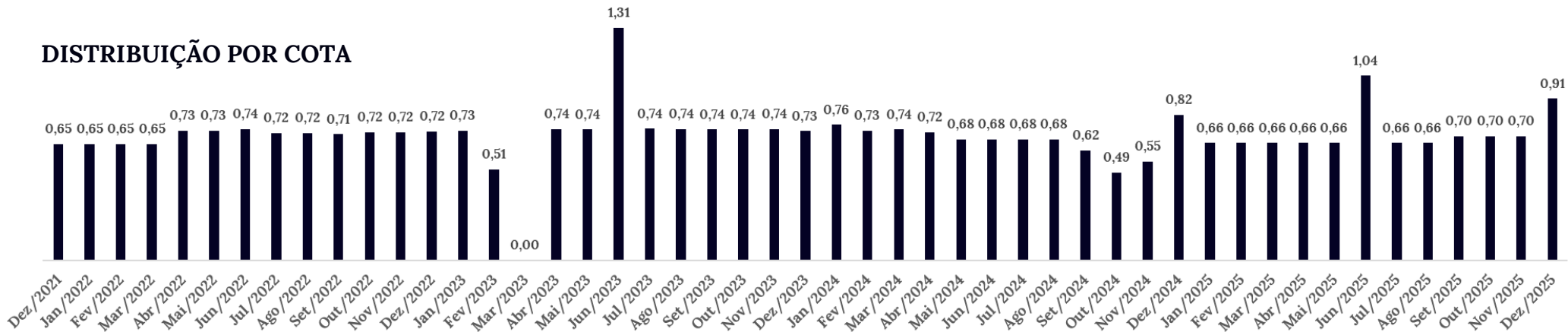


## EVOLUÇÃO DO DIVIDEND YIELD

Em dezembro de 2025, o CXCO11 registrou um Dividend Yield anualizado de 12,76% a.a sobre a cota de mercado e 9,01% 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





PATAGÔNIA  
CAPITAL

PATAGONIA CAPITAL

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

[www.patagoniacapital.com.br](http://www.patagoniacapital.com.br)

[ri@patagoniacapital.com.br](mailto:ri@patagoniacapital.com.br)

(16) 3620 2333

