

Q&A

CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS FII (CXCO11)

Q: É possível acompanhar periodicamente a atuação e performance do Fundo?

A: A Patagônia, conjuntamente à Vórtx, tem trabalhado para estruturar e consolidar todas as informações financeiras e operacionais necessárias para fornecer uma visão abrangente e precisa do desempenho do fundo aos cotistas e ao mercado.

Q: Como é calculado o valor patrimonial do Fundo?

A: O valor patrimonial do Fundo reflete o valor dos ativos em carteira, os quais são baseados e atualizados anualmente por meio de laudo de avaliação.

Q: Serão feitas reformas nos ativos do Fundo? Qual o valor estimado?

A: O valor de referência para os investimentos em reformas, estimado inicialmente em aproximadamente R\$ 13 milhões, conforme indicado no prospecto da oferta, está sendo reavaliado para garantir maior precisão e adequação às necessidades do projeto.

Q: Os contratos de locação de 10 anos ou mais de vigência serão revisados? Quais são as consequências?

A: A revisão dos contratos é um ponto que pode impactar tanto o locador quanto o locatário. É importante destacar que o resultado dessa revisão dependerá significativamente das condições de mercado vigentes no momento da renegociação.

Q: Os ativos do Fundo foram afetados pelo advento das enchentes do RS?

A: As enchentes no Rio Grande do Sul causaram impactos significativos no ativo localizado em Querência. No entanto, devido ao Seguro do Imóvel, não houve prejuízo financeiro relevante no Fundo. Ademais, a agência segue em processo de recuperação.

Q: Há um *Market Maker* no Fundo? Em caso negativo, ele será contratado?

A: Não foi prevista a contratação de um formador de mercado na constituição do fundo, de modo que far-se-ia necessário convocar uma assembleia para este fim. No entanto, o custo de eventual contratação impacta diretamente a distribuição de dividendos.

Q: Qual foi o desempenho do Fundo no ano-calendário de 2024?

A: O fundo apresentou um desempenho aquém do esperado em comparação ao IFIX no ano de 2024. Esse resultado foi influenciado por fatores macroeconômicos que impactaram os principais fundos do mercado, especialmente os de lajes. Além disso, a redução temporária de dividendos, decorrente de ajustes no fluxo de caixa do fundo, também contribuiu para essa performance.

Q: Qual é a expectativa de distribuição de rendimentos ao longo de 2025?

A: Quanto à distribuição de dividendos, o Fundo segue o compromisso de distribuir semestralmente 95% de todo lucro obtido no período. Assim, mesmo que em determinados meses ocorra uma redução nos valores distribuídos, haverá compensação ao final de cada semestre, garantindo o cumprimento dessa obrigação legal.

Q: Qual é a previsão para gastos com obras ao longo de 2025?

A: Para o 1º trimestre de 2025, conforme apresentado no Relatório Gerencial, está previsto um fluxo de R\$ 1.072.487,00, resultando em um impacto estimado de 9 centavos por cota. Nos trimestres subsequentes de 2025 e ao longo de 2026, o impacto financeiro estará relacionado às obras ainda não iniciadas. Patagônia e Vórtx seguem trabalhando em conjunto com a Caixa para priorizar as construções mais urgentes, levando em consideração o grau de prioridade de cada agência e respeitando a disponibilidade de caixa do Fundo. Após essa etapa, será elaborado um novo cronograma detalhado, contemplando as previsões de início, conclusão e a ordem de execução das três obras pendentes, além da estimativa do reflexo desses investimentos por cota.

Perspectivas

Baseado em todo o exposto, é importante destacar os seguintes pontos:

Risco Soberano do Inquilino: O fundo está ancorado em ativos com inquilino concentrado no risco soberano, proporcionando um nível adicional de segurança aos investimentos.

Vacância Zero: Atualmente, a taxa de vacância do fundo é zero, o que enseja uma receita estável de aluguéis, trazendo uma maior previsibilidade para os retornos.

Dividend Yield: Com um *dividend yield* de 14,27% a.a. no ano de 2024, comparativamente à cota de mercado, o fundo oferece um desconto expressivo.

Transparência e Relatórios Detalhados: Manter a transparência com relatórios detalhados e comunicados regulares para que os investidores tenham total visibilidade sobre a performance do fundo e as estratégias futuras.