



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CAIXA IMOVEIS CORPORATIVOS

CNPJ: 38.658.984/0001-75

**RELATÓRIO MENSAL
JANEIRO DE 2026**



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 1/2

Panorama Geral

No mês de janeiro, o Fundo recebeu os laudos de avaliação dos imóveis, elaborados pela Colliers, com data-base de 31/12. A avaliação foi realizada com base no Método da Capitalização da Renda, que estima o valor dos imóveis a partir da capitalização da renda líquida projetada, por meio de um fluxo de caixa descontado que considera as receitas de locação, as despesas operacionais e uma taxa de desconto compatível com o custo de oportunidade e o nível de risco do empreendimento.

Como resultado da reavaliação, apurou-se uma redução de 0,96% no valor do patrimônio, com o portfólio imobiliário passando de R\$ 371.212.000,00 para R\$ 370.000.000,00. A redução observada nos laudos de avaliação reflete, principalmente, o cenário macroeconômico de taxas de juros elevadas, que impacta diretamente a taxa de desconto aplicada na metodologia de capitalização da renda, elevando o custo de oportunidade e o prêmio de risco exigido pelos investidores, o que tem levado a uma reprecificação generalizada dos ativos imobiliários no mercado.

Revisional

Conforme mencionado no relatório anterior, o Fundo notificou formalmente a Caixa acerca do início do processo de revisão dos aluguéis dos imóveis, tendo contratado a CBRE, empresa especializada em avaliação imobiliária, para a elaboração de estudo de mercado.

Atualmente, a Gestora aguarda a conclusão do estudo, que avaliará o potencial do portfólio para revisão dos valores locatícios, com base em uma análise comparativa vis-à-vis as condições de oferta e demanda em cada uma das regiões em que os ativos estão inseridos. O estudo considerará parâmetros de mercado, a dinâmica regional e as características específicas dos imóveis, levando em conta a dispersão geográfica do portfólio, distribuído em 10 cidades localizadas em 6 estados, de forma a subsidiar

Até o momento, a Caixa manifestou-se formalmente apenas no sentido de direcionar o tema ao departamento responsável. De qualquer forma, o Fundo encontra-se devidamente respaldado por assessoria jurídica especializada, por meio do escritório i2a em busca do melhor interesses dos cotistas.

Obras

Após a entrega de Caxias do Sul, o Corpo de Bombeiros apontou ajustes necessários para a obtenção do AVCB, o que inicialmente impossibilitou a Caixa de assinar o recebimento da obra.

Após alinhamento entre as equipes de engenharia da locatária e locador, bem como com o jurídico do locador, recebemos, em janeiro, a confirmação de que a Caixa assumirá a responsabilidade pelos apontamentos, uma vez que se tratam de reparos de manutenção e sem relação com o projeto ou a execução realizados pelo fundo.

Dessa forma, em fevereiro o fundo retomará as tratativas para discussão da minuta do termo.

CARTA DO GESTOR 2/2

Em Cuiabá, após a visita do Corpo de Bombeiros, também foram apontadas intervenções. Nesse caso, optamos por acionar a garantia de obra, por entendermos que os reparos estão dentro do escopo do prestador. A Caixa também disponibilizou suas equipes de manutenção e engenharia, de modo que os ajustes estão sendo tratados de forma conjunta: pelo fundo, no que se refere ao projeto, e pela Caixa, quanto aos pontos de manutenção.

No imóvel de Brasília, a obra de impermeabilização da laje foi concluída, restando apenas pequenos pontos de infiltração, que estão sendo monitorados pelo prestador. No subsolo, o fundo avalia a ampliação da área de pintura, conforme solicitação da Caixa, tratando-se do último item de escopo para esse imóvel.

No Horto Florestal, foram concluídas as reformas do forro e entregue o projeto de acessibilidade, que se encontra em análise pela equipe de engenharia da Caixa.

Por fim, o Fundo recebeu o relatório técnico do engenheiro responsável pela visita para avaliação da reforma de retrofit de Cascavel e segue com a cotação e o alinhamento do escopo da obra junto à Caixa.

Cenário macroeconômico

O cenário macroeconômico no início de 2026 segue marcado por um ambiente de transição, com sinais graduais de desaceleração da inflação, mas ainda exigindo postura cautelosa da política monetária, diante das incertezas fiscais e da necessidade de ancoragem das expectativas. A manutenção dos juros em patamar restritivo continua impactando o custo de capital.

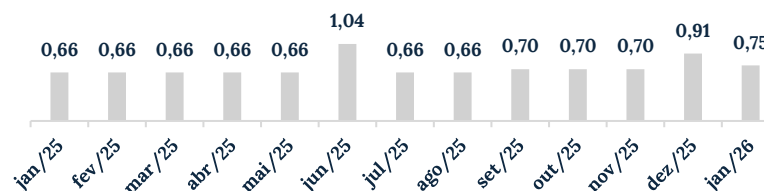
Por outro lado, a sinalização de início do ciclo de cortes de juros já na próxima reunião do Copom tende a favorecer a migração de capital para os fundos imobiliários, que ainda negociam com descontos relevantes em relação aos seus valores patrimoniais. A entrada de capital estrangeiro segue consistente e também contribui para um fluxo positivo para o segmento de FIIs.

No campo fiscal, a execução do arcabouço seguirá sendo determinante para a dinâmica do prêmio de risco, ainda sujeita a incertezas quanto à sua implementação ao longo do tempo. Esse fator será fundamental para avaliar um eventual destravamento do capital local. Além disso, permanecem as incertezas relacionadas ao ano eleitoral, que devem trazer maior volatilidade aos mercados nos próximos meses.

Distribuição de dividendos

Em 12 meses, considerando o dividendo anunciado referente a janeiro, foram distribuídos R\$ 8,73/cota, o que representa um dividend yield de 12,26% a.a. líquido de Imposto de Renda, tomando como base a cota patrimonial de fechamento de janeiro de R\$ 71,42.

No mês, o Fundo distribuirá R\$ 0,75/cota, em linha com o que foi apontado no último relatório.



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.

JANEIRO/2026

Patrimônio Líquido:	R\$ 374.665.086,21
Quantidade de Cotas:	3.924.500
Valor Cota Patrimonial:	R\$ 95,47
Valor da Cota no Mercado:	R\$ 71,42
P/B	0,74
Resultado Distribuído no mês:	92,50%
Resultado Distribuído no semestre:	92,50%

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 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	UF	% sobre ABL	ABL Total (m²)	Prazo Médio Remanescente (meses)	Distribuição Geográfica (% por receita)
Ed. Blumenau	Blumenau - SC	SC	6%	5.793	59	
Ed. Carlos Gomes	Curitiba - PR	PR	17%	15.779	59	
Ed. Cascavel	Cascavel - PR	PR	6%	5.106	59	
Ed. CICOB	Caxias do Sul - RS	RS	5%	4.136	59	
Ed. Caixa	Brasília - DF	DF	18%	16.703	59	
Ed. Horto Florestal	Belo Horizonte - MG	MG	8%	7.572	59	
Ed. Novo Hamburgo	Novo Hamburgo - RS	RS	5%	4.782	59	
Ed. Querência	Porto Alegre - RS	RS	25%	22.544	59	
Ed. Sede Contorno	Belo Horizonte - MG	MG	4%	3.746	59	
Ed. Sede Mato Grosso	Cuiabá - MT	MT	6%	5.570	59	
Total			1	91730,48	59	

Relação de Localidade e % de Receita

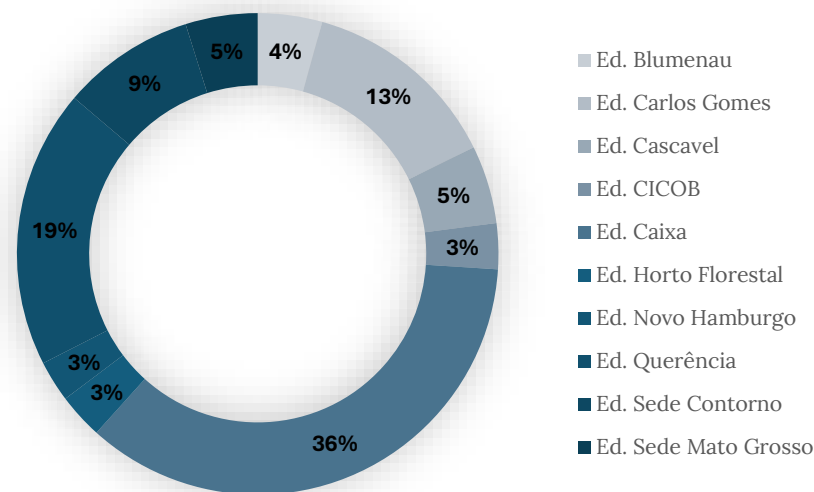
SC	PR	RS	DF	MG	MT
4%	18%	24%	37%	12%	5%

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.

% da receita	Valor de Mercado	Aluguel		Cap Rate (a.a)
		R\$ /a.m	R\$ / m²	
4%	15.900.000	124.415	21,5 m²	9,39%
13%	49.200.000	404.838	25,7 m²	9,87%
5%	19.300.000	159.198	31,2 m²	9,90%
3%	11.300.000	94.381	22,8 m²	10,02%
37%	131.100.000	1.161.282	69,5 m²	10,63%
3%	11.200.000	90.755	12,0 m²	9,72%
3%	10.200.000	88.072	18,4 m²	10,36%
18%	68.800.000	569.678	25,3 m²	9,94%
9%	32.900.000	280.268	74,8 m²	10,22%
5%	17.800.000	142.013	25,5 m²	9,57%
100%	367.700.000	3.114.899	34,0 m²	10,17%

Distribuição por valor de mercado



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

FII CXCO11	jan/26	Total 1º sem
<u>Propriedades para investimentos</u>		
Receitas de aluguéis	3.285.508	3.285.508
Resultado líquido das das propriedades para investim	3.285.508	3.285.508
<u>Resultado com aplicações equivalentes de caixa</u>		
Rendimentos com cotas de fundo renda fixa	44.006	44.006
Resultado líquido das aplicações equivalentes de caixa	44.006	44.006
<u>Despesas administrativas</u>		
Taxa de Administração	(41.445)	(41.445)
Taxa de Gestão	(41.445)	(41.445)
Tarifas bancárias	(28)	(28)
Despesa com laudos de avaliação	(45.300)	(45.300)
Despesas com consultoria	3.465	3.465
Despesas com advogados	(801)	(801)
Outras despesas administrativas	(21.843)	(21.843)
Resultado total das despesas administrativas	(147.396)	(147.396)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A revisão atende às instruções da CVM, que determinam a avaliação anual dos ativos integrantes do portfólio dos fundos. Em 31/12/2025, foi apurado um decréscimo de 0,95% em relação ao valor contábil dos ativos, equivalente a R\$ 0,89 por cota. A redução indicada nos laudos reflete o cenário macroeconômico de juros elevados, que impacta diretamente a taxa de desconto utilizada na metodologia de capitalização da renda, resultando em uma reprecificação generalizada dos ativos imobiliários.

Embora tenha sido observada desvalorização patrimonial, apurada por metodologia que considera essencialmente a receita de locação e os riscos associados (inadimplência, vacância e prazo de ocupação), sem incorporar outros vetores de valor, entendemos que foi necessário iniciar o processo revisional, conforme previsto contratualmente.

Os laudos da Colliers indicou que os aluguéis praticados estão abaixo dos valores de mercado, em linha com a avaliação da gestão, reforçando nossa perspectiva de que há espaço para um aumento relevante dos valores locatícios. Esse movimento tende a impactar diretamente a valorização do portfólio, elevando o valor por m² ao longo do tempo.

Ativo	Valor de mercado dos imóveis				
	Imóveis	2024	2025	Variação (R\$)	Variação (%)
Ed. Blumenau	R\$	14.881.000,00	R\$ 15.900.000,00	R\$ 1.019.000,00	6,85%
Ed. Carlos Gomes	R\$	48.842.000,00	R\$ 49.200.000,00	R\$ 358.000,00	0,73%
Ed. Cascavel	R\$	18.626.000,00	R\$ 19.300.000,00	R\$ 674.000,00	3,62%
Ed. CICOB	R\$	11.633.000,00	R\$ 11.300.000,00	-R\$ 333.000,00	-2,86%
Ed. Filial	R\$	137.406.000,00	R\$ 131.100.000,00	-R\$ 6.306.000,00	-4,59%
Ed. Horto Florestal	R\$	11.078.000,00	R\$ 11.200.000,00	R\$ 122.000,00	1,10%
Ed. Novo Hamburgo	R\$	10.283.000,00	R\$ 10.200.000,00	-R\$ 83.000,00	-0,81%
Ed. Querência	R\$	68.655.000,00	R\$ 68.800.000,00	R\$ 145.000,00	0,21%
Ed. Sede Contorno	R\$	32.887.000,00	R\$ 32.900.000,00	R\$ 13.000,00	0,04%
Ed. Sede Mato Grosso	R\$	16.921.000,00	R\$ 17.800.000,00	R\$ 879.000,00	5,19%
TOTAL	R\$	371.212.000,00	R\$ 367.700.000,00	-R\$ 3.512.000,00	-0,9500

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 contartada	Valor contratado	Valores pagos até Dez/25	Previsão de pagamento em jan/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\$	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\$ 67.500,00	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\$ 50.750,00		R\$	-
			Acompanhamento de obra	Puma (valor mensal)	n/a	R\$ 68.000,00	R\$ 4.000,00	R\$	-
		n/a							
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\$ 153.790,00		R\$	15.210,00
		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 Proejtos	Simetria	R\$ 68.000,00	R\$ 68.000,00		R\$	-
		n/a	Execução das obras de adequação	Puma*	n/a	R\$ 41.000,00	R\$ 3.000,00	R\$	-
Total						R\$ 7.134.917,91	R\$ 11.500,00	R\$ 461.500,46	

* 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
Total		R\$ 1.100.000,00				

RELATÓRIO TÉCNICO 1/3

RELATÓRIO DE VISTORIA TÉCNICA					
EDIFÍCIO CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CASCAVEL - PR					
Item	Localização	Modalidade	Descrição	Foto	ST
451	Subsolo C1COC	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.		Critica de baixa
452	Subsolo C1COC	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.		Critica de baixa
453	Subsolo C1COC	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

RELATÓRIO TÉCNICO 2/3

454	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
455	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
456	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

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.		Crítica de baixa

CONCLUSÃO DO RELATÓRIO TÉCNICO ED. CASCABEL



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 sujeira, 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

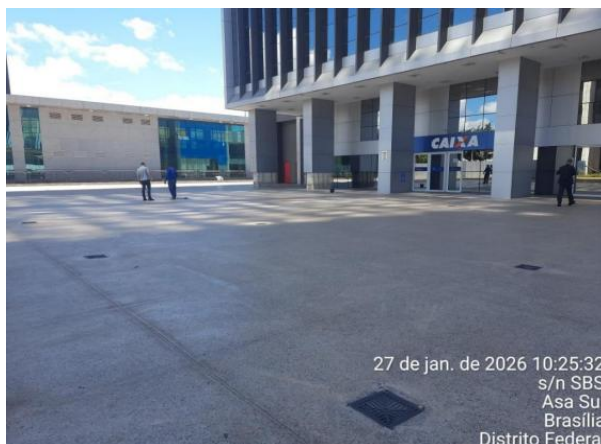


STATUS DAS OBRAS

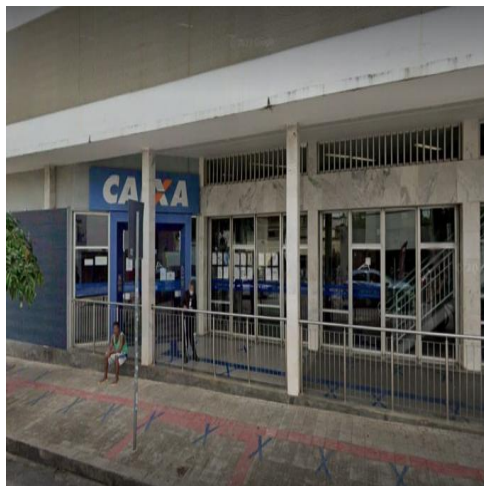
**Edifício Filial:**

Escopo / Status

- Demolição da laje (100% Concluída)
- Execução da laje de concreto (100% Concluída)
- Execução do piso de acabamento (100% Concluída)
- Impermeabilização (100% Concluída)
- Polimento da piso (100% concluída)
- Pintura do subsolo (em execução)

Valor do Prospecto
R\$ 580.000,00**Total de contratos:**
R\$ 1.610.002,51**Saldo a pagar:**
R\$ 314.836,35**Fotos do relatório de entrega de obra (prestador)**

STATUS DAS OBRAS

**Edifício Horto Florestal:**

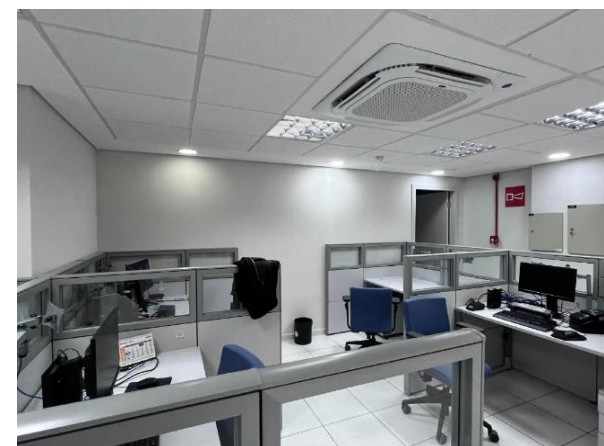
Escopo / Status

- 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

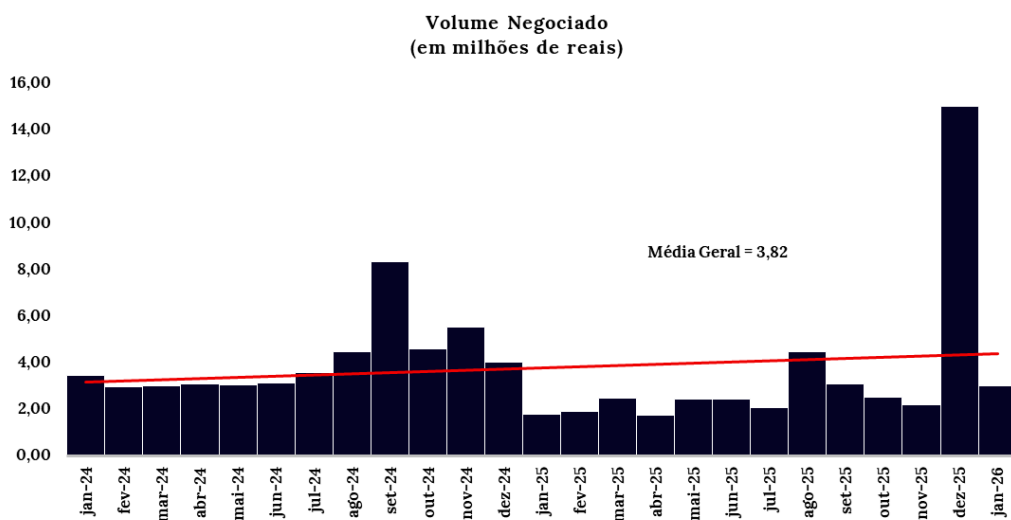
Total de contratos:
R\$ 1.826.715,81

Saldo a pagar:
R\$ 111.454,11

Visão geral do 3º andar após conclusão do forro

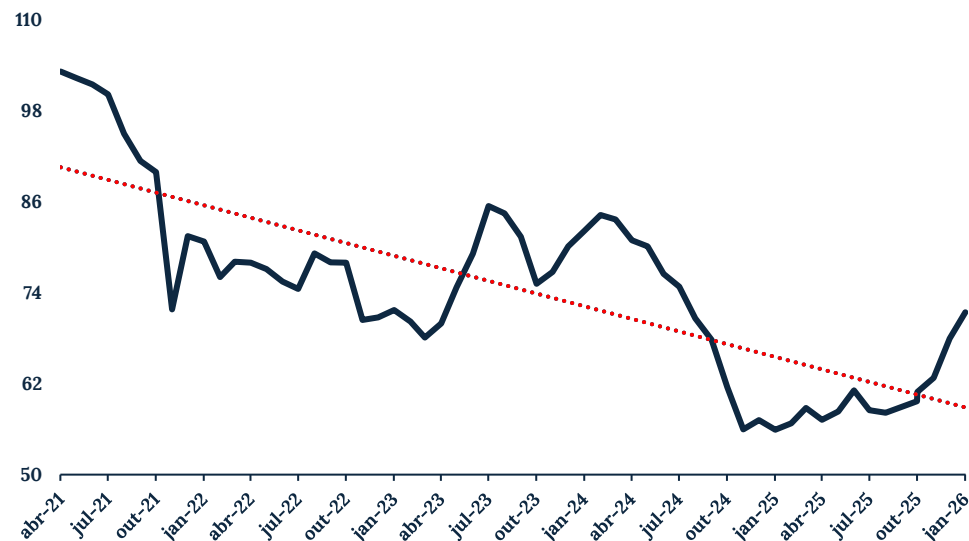
MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de janeiro, o volume financeiro negociado foi de R\$ 3 milhões, o que representa um giro de 1,10% em relação ao valor de mercado do fundo, volume típico em relação a média de liquidez dos últimos 24 meses, de cerca de R\$ 3,8 milhões por mês.



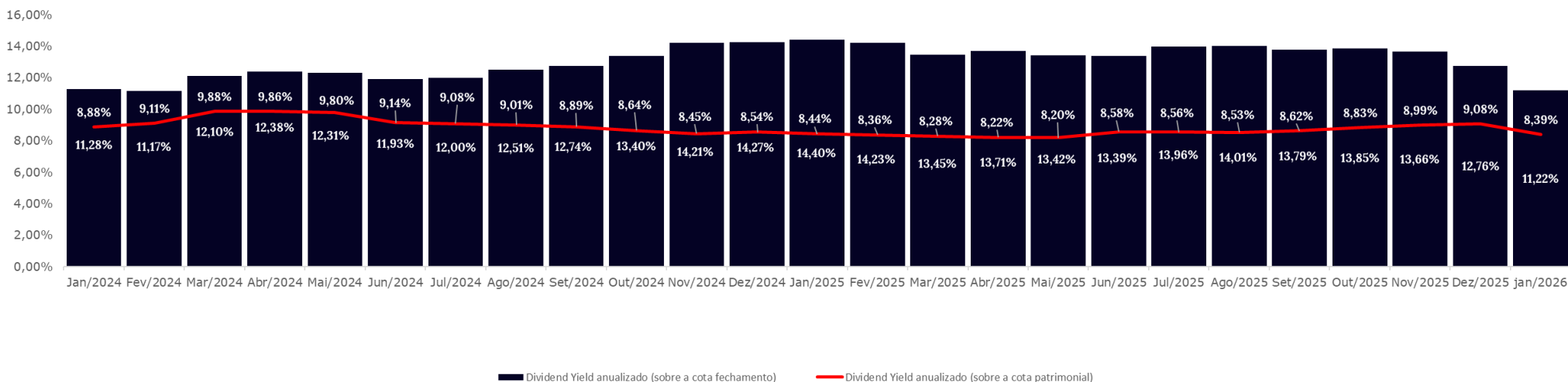
DESEMPENHO DA COTA

O Fundo apresentou uma expressiva retomada do valor de mercado ao longo de 2025, esse movimento também devemos observar ao longo de 2026. No período de doze meses, considerando a cota de janeiro de 2025 a janeiro de 2026, o fundo apresentou ganho de capital de 37,5%.

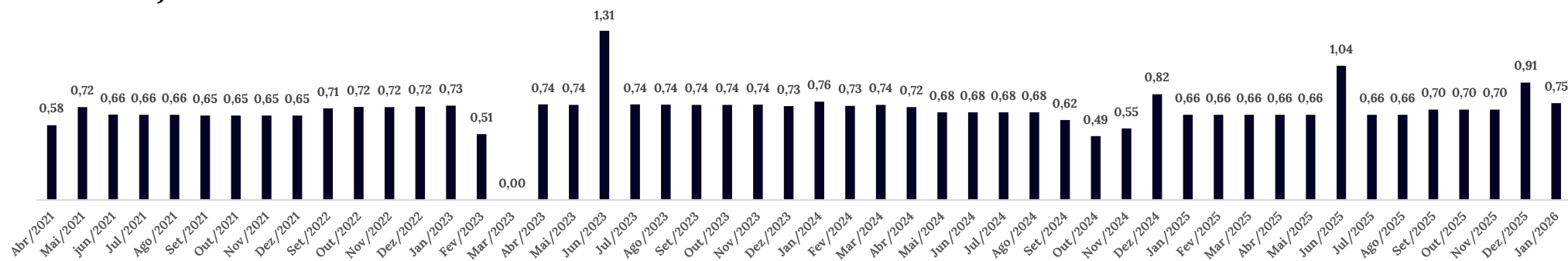


EVOLUÇÃO DO DIVIDEND YIELD

Em janeiro de 2026, o CXCO11 registrou um Dividend Yield anualizado de 11,22% a.a sobre a cota de mercado e 8,39% 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

