



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CAIXA IMOVEIS CORPORATIVOS

CNPJ: 38.658.984/0001-75

**RELATÓRIO MENSAL
ABRIL 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

Neste mês, a receita do fundo totalizou R\$ 3 milhões, o que representa R\$ 0,77 por cota. A distribuição do mês foi de R\$ 0,65 por cota, equivalente a R\$ 2,5 milhões. Atualmente, a reserva do Fundo está em R\$ 2,7 milhões R\$ 0,69 por cota, destinada ao pagamento de despesas com obras.

A receita de aluguel do mês registrou crescimento em relação ao mês anterior, impulsionada pelo reajuste de 5,48% aplicado com base no IPCA. Esse aumento representa um acréscimo estimado de R\$ 170 mil mensais na receita do fundo, totalizando aproximadamente R\$ 2,0 milhões ao longo de 12 meses.

O Fundo iniciou o mês com a cota negociada a R\$ 58,79 e encerrou em R\$ 57,25, representando uma variação negativa de 0,02% no período. Apesar dessa leve oscilação, o desempenho da cota permanece estável quando comparado ao valor registrado no ano anterior.

No que se refere às obras em andamento, a unidade de Caxias do Sul passou pelos últimos retoques de pintura e foi oficialmente dada como concluída pela empresa de engenharia contratada. Com isso, o pagamento final, no valor de R\$ 277 mil, será liberado no mês de maio. No mesmo mês, espera-se que a obra de climatização da agência Cuiabá entre na fase de finalização, restando apenas a execução dos projetos de retrofit da fachada e do auditório, ambos programados para o início em 2026 e 2027.

Com previsão de encerramento de duas obras, o fundo iniciou em abril, o processo de cotação de orçamentos para iniciar a obra do Edifício Carlos Gomes em Curitiba. O cronograma prevê reformas com elevadores, substituições de piso e revitalização do prédio.

A gestão das novas obras tem sido conduzida com foco em um controle de caixa mais rigoroso, com o objetivo de manter os dividendos constantes no patamar de R\$ 0,65 por cota. Considerando uma receita mensal de R\$ 3 milhões, essa distribuição representa menos de 95% do resultado auferido no mês, que deverão ser corrigidos, aumentando a distribuição no final de cada semestre. Essa estratégia garante que os cotistas não sejam prejudicados, ao mesmo tempo em que assegura que o Fundo preserve um nível saudável de caixa para o cumprimento do cronograma de obras e demais compromissos operacionais.

Com uma distribuição de R\$0,65 centavos por cota em relação a uma cota desconta, o dividend yield mensal do fundo é de aproximadamente 1,14%. Esse percentual, quando anualizado, resulta em um dividend yield de 13,68%. Esse patamar de yield é considerado elevado no contexto atual do mercado, especialmente em comparação com alternativas conservadoras como títulos públicos indexados à inflação (Tesouro IPCA) ou prefixados.

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%

RESUMO DO PORTIFÓLIO

Número de Ativos:	10
ABL:	91.730
Vacância Física:	0%
Número de Locatários:	1

CARACTERÍSTICAS

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

ABRIL/2025

Patrimônio Líquido:	R\$ 376.954.161,51
Quantidade de Cotas:	3.924.500
Valor Cota Patrimonial:	R\$ 95,78
Valor da Cota no Mercado:	R\$ 57,25
P/B	0,59x
Resultado Distribuído no mês:	84,53%
Resultado Distribuído no semestre:	87,53%

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:

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.

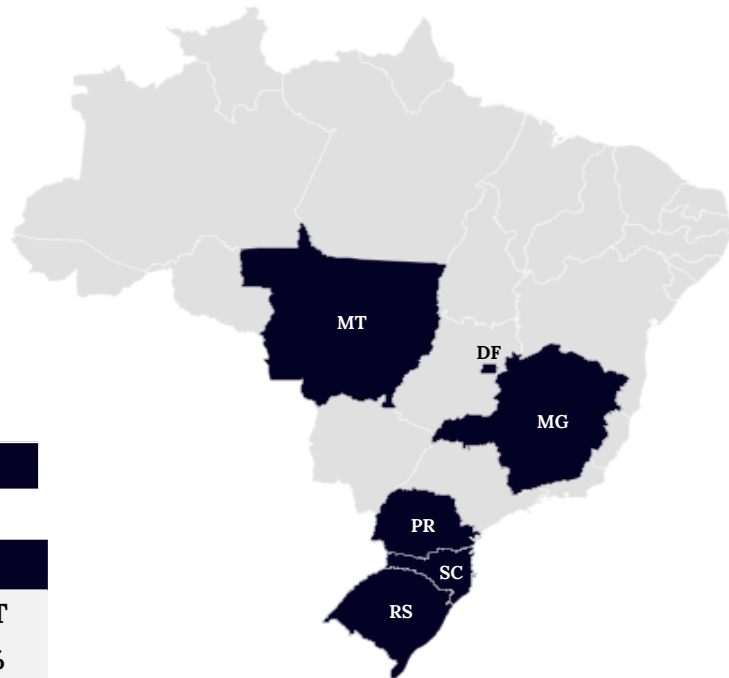
Rescisão Antecipada:

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

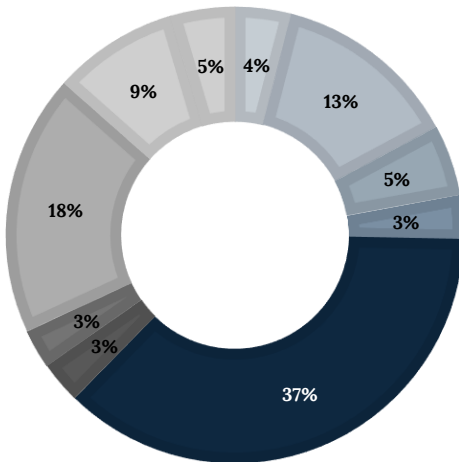
Ativo	Localização	% sobre ABL	ABL Total (m²)	Prazo Médio Remanescente (meses)	Distribuição Geográfica (% por receita)
Ed. Blumenau	Blumenau - SC	6%	5.793	69	
Ed. Carlos Gomes	Curitiba - PR	17%	15.779	69	
Ed. Cascavel	Cascavel - PR	6%	5.106	69	
Ed. CICOB	Caxias do Sul - RS	5%	4.136	69	
Ed. Caixa	Brasília - DF	18%	16.703	69	
Ed. Horto Florestal	Belo Horizonte - MG	8%	7.572	69	
Ed. Novo Hamburgo	Novo Hamburgo -RS	5%	4.782	69	
Ed. Querência	Porto Alegre - RS	25%	22.544	69	
Ed. Sede Contorno	Belo Horizonte - MG	4%	3.746	69	
Ed. Sede Mato Grosso	Cuiabá - MT	6%	5.570	69	
Total		100%	91.730	69	

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	Distribuição por valor de mercado
			R\$ /a.m	R\$ / m2	(a.a)	
Ed. Blumenau	4%	14.881.000	124.415	21,5 m²	10,03%	
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%.

OBRAS

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

CAIXA E PLANEJAMENTO DE OBRAS									
Agência	Projeto	Status	Serviço contratado	Empresa contatada	Valor contratado	Valores pagos até Mar /25	Previsão de pagamento em Abr /25	Saldo remanescente	
Ed. Cicob Caxias	Acessibilidade + AVCB + Segregação	Em execução	Gerenciamento da obra	Baggio	R\$ 50.010,40	R\$ 42.746,24	R\$ -	R\$ 7.264,16	
		Em execução	Execução das obras de adequação	Markfer	R\$ 1.350.337,73	R\$ 1.080.327,73		R\$ 270.010,00	
		Executado	Compra de elevador	TKE	R\$ 104.500,00	R\$ 104.500,00	R\$ -	R\$ -	
		n/a	Acompanhamento de obra	Puma*	n/a	R\$ 21.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ -	
Ed. Sede Mato Grosso	Retrofit climatização agência	Em execução	Reforma do sistema de ar condicionado	GDCM	R\$ 1.797.000,00	R\$ 1.666.645,36	R\$ 47.500,00	R\$ 130.354,64	
	Retrofit climatização sede	Em execução							
		n/a	Acompanhamento de obra	Puma*	n/a	R\$ 24.500,00	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\$ 31.500,00	R\$ 4.500,00	R\$ -	
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					
		n/a	Tapume para rota de fuga	Gonçalves Eng.	R\$ 24.225,00	R\$ -	R\$ 24.225,00	R\$ -	
			Acompanhamento de obra	Puma*	n/a	R\$ 28.000,00	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\$ 19.080,00		R\$ 23.320,00	
		Em execução	Laudo estrutural	Engemat	R\$ 78.160,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 78.160,00	
		n/a	Execução das obras de adequação	Puma*	n/a	R\$ 21.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ -	
Total						R\$ 5.427.686,84	R\$ 89.725,00	R\$ 2.006.198,78	

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

STATUS DAS OBRAS

Edifício CICOB:

- A obra foi concluída no mês de abril e encontra-se no aguardo da vistoria técnica do engenheiro contratado pelo fundo, que validará a execução dos projetos para liberação do valor retido.
- O saldo de R\$ 277.264,34 será pago após vistoria em maio.
- Estima-se que ao toda a obra tenha gerado um custo ao Fundo de R\$ 1,5 milhões, valor 2,5x maior que o orçado no início do fundo, equivalente a R\$ 0,39 centavos por cota.
- O imóvel de Caxias do Sul representa a segunda entrega concluída pelo fundo, dentre as sete obras previstas em Prospecto.
- Eventuais intervenções ou obras adicionais no ativo deverão ser previamente analisadas, com avaliação criteriosa dos custos envolvidos.
- Essa exigência se justifica pelo cumprimento integral, por parte do fundo, das obrigações assumidas desde sua constituição. Assim, será necessária uma análise detalhada dos limites contratuais entre locador e locatário, considerando as disposições do contrato de locação vigente.

Relatório 28/04/2025 até 28/04/2025 nº 30

Aprovado

  				Relatório nº	30
				Data do relatório	28/04/2025 - 28/04/2025
				Dia da semana	Segunda-Feira até Segunda-Feira
Relatório de Fiscalização de Obra (RFO)				Contrato	
Obra	Reforma CEF - Ed Cicob Caxias - Caxias do Sul, RS			Prazo contratual	180 dias
Local	Avenida Julio de Castilhos e Rua Sinimbú, 1358			Prazo decorrido	180 dias
Contratante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Responsável	MARKFER ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA	Prazo a vencer	-153 dias

Atividades (1)

No dia 28 de abril de 2025 foi realizada vistoria conjunta na obra (CEF - Edifício CICOB - Caxias do Sul), para inspeção final de encerramento da obra e emissão do termo de recebimento. Na vistoria estavam presentes os representantes da construtora Markfer (Eng. Rafael Bueno), do proprietário (Eng. Luis Puglia) e da fiscalização (Eng. Ricardo Bernat - Baggio Arquitetura). Na vistoria foram verificados que todos os serviços previstos no contrato foram concluídos e tendo sido verificado o atendimento às especificações técnicas e qualitativas estabelecidas, informamos o encerramento da obra em questão. Após vistoria final e não havendo pendências ou ressalvas, informamos a emissão do Termo de Recebimento Definitivo da Obra, atestando a entrega total e satisfatória dos serviços executados.

Concluída



Fachada da edificação



Porta de acesso (segregação acesso da agência)

STATUS DAS OBRAS

Edifício CICOB:

Relatório 28/04/2025 até 28/04/2025 n° 30



Hall de recepção no térreo



Elevador instalado



Elevador instalado



Cabine do elevador

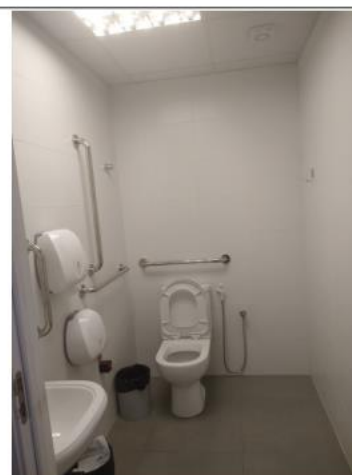
Relatório 28/04/2025 até 28/04/2025 n° 30



Porta saída da agência - uso exclusivo em caso de emergência



Sanitários PCD no térreo



Sanitário PCD no térreo



Vista do pátio externo - térreo

STATUS DAS OBRAS

Edifício CICOB:

Relatório 28/04/2025 até 28/04/2025 n° 30

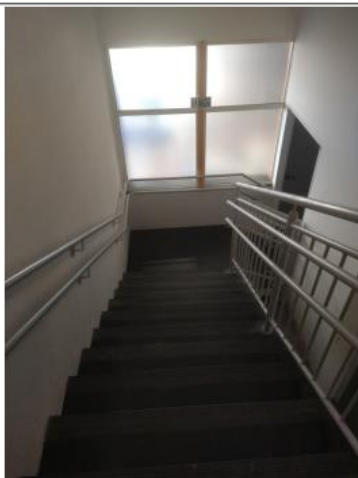
Relatório 28/04/2025 até 28/04/2025 n° 30



Porta corta fogo com barra antipânico, instalado na escada da agência



Corrimãos e guarda-corpos instalados na escada da agência



Corrimãos e guarda-corpos instalados na escada da agência



Sistema de alarme de incêndio instalado



Sistema hidráulico (hidrante) instalado



Copa no 3º pavimento

STATUS DAS OBRAS

Edifício Filial:

- Após um processo de renegociação com a empresa de engenharia, o engenheiro contratado pelo fundo chegou a um acordo com a empreiteira em relação às medições, permitindo a retomada da obra no final de abril.
- Os pagamentos à empresa contratada permanecem suspensos e só serão retomados quando houver avanço físico da obra superior ao montante já desembolsado.
- Atualmente, a obra apresenta atraso operacional, e o prazo de conclusão foi prorrogado em três meses, com nova previsão de entrega para julho de 2025.
- O saldo remanescente de R\$ 838.023,98 será liberado conforme a evolução da obra até a data prevista de entrega.
- Em abril, foi realizado um pagamento não previsto no orçamento, no valor de R\$ 24.255,00, referente à instalação de tapumes na rota de fuga, conforme exigência do Corpo de Bombeiros de Brasília.
- O projeto de impermeabilização do subsolo encontra-se em execução. Já os projetos de climatização e reforma geral da agência permanecem pendentes.

Edifício Sede Mato Grosso:

- A previsão de entrega das obras de climatização da agência está prevista para maio.
- O saldo remanescente de R\$ 130.354,64 será quitado após a última medição da empresa GDM e validação do engenheiro contratado pelo fundo para acompanhamento da obra.
- Os projetos de Retrofit da Fachada e do Auditório ainda estão pendentes de execução e serão iniciados a partir de 2026, conforme previsto no Prospecto.

STATUS DAS OBRAS

Edifício Querência:

- Em março, foi contratada a empresa Engemat para realizar a avaliação da estrutura e do concreto armado do edifício, pelo valor de R\$ 78.160,00.
- Em abril, permanecemos no aguardo da aprovação e das assinaturas por parte da Caixa, necessárias para o início da avaliação do imóvel, a qual está agendada para ocorrer no mês de maio.
- Os projetos executivos seguem em desenvolvimento, contemplando a reforma do quadro elétrico e a reforma geral do edifício.
- Além disso, o valor de R\$ 485.000,00, referente à limpeza do imóvel após a enchente, será depositado pela seguradora na conta do fundo ao longo do mês de maio.
- Os valores relacionados ao reembolso estão em fase de negociação com a Caixa, em virtude do recebimento do seguro patrimonial. Todos os custos com obras realizadas desde o evento da enchente, acompanhados das respectivas notas fiscais, foram enviados para avaliação e definição do valor a ser ressarcido ao locatário (fundo).

Edifício Horto Florestal:

- Foi desenvolvido um novo projeto com o objetivo de atender às exigências da Caixa Econômica Federal. A principal alteração consiste na realocação da rampa de acessibilidade, que será transferida do lado esquerdo para o lado direito da área externa. Essa modificação exigirá a reestruturação do orçamento da obra.
- O saldo remanescente, no valor de R\$ 608.366,00, será negociado com o prestador de serviços. O objetivo é definir o montante a ser quitado com base nas medições já realizadas, de modo a viabilizar a retomada dos pagamentos e a continuidade da execução conforme o novo projeto.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

[illegible]

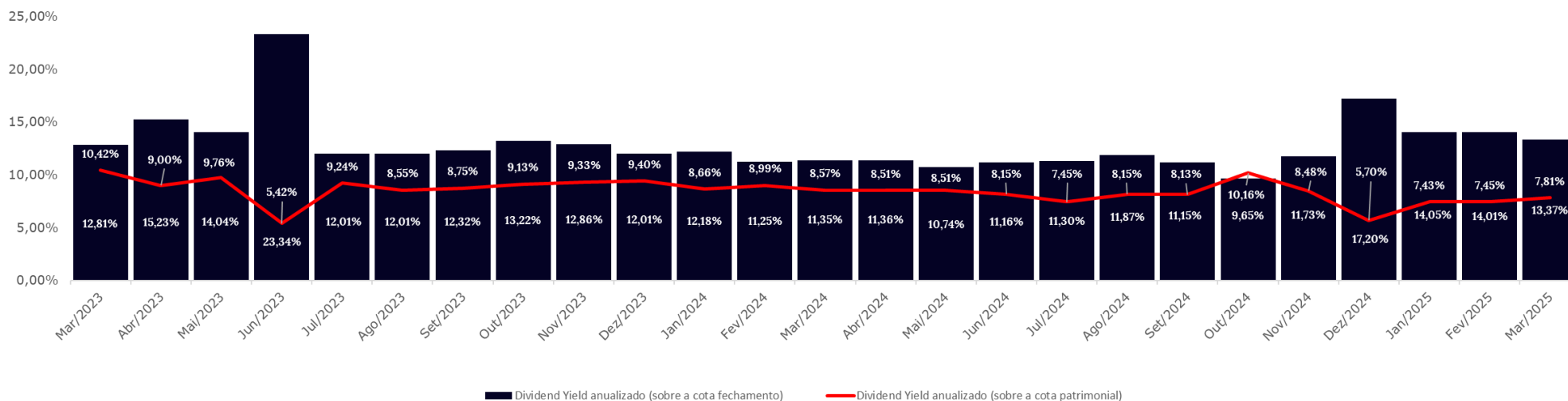
MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de abril, a cota negociada no mercado secundário teve uma variação negativa de 0,02%. O volume financeiro negociado no período foi de R\$ 1,7 milhões, o que representa um giro de 0,78% em relação ao percentual total das cotas.

Data	Q Negs	Q Títs	Volume \$ negociado	Fechamento	nº cotista	Giro	Valor Mercado Médio
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	55,93	12.977	0,81%	219.147.628,23
Fev-2025	2.826	44.971	1.919.623,94	56,76	12.929	1,15%	167.520.494,37
Mar-2025	2.210	43.587	2.485.043,41	58,80	12.830	1,11%	223.749.119,29
Abr-2025	1.581	30.445	1.754.943,51	57,25	12.831	0,78%	226.220.259,65

DESEMPENHO DA COTA

Em março de 2025, o CXCO11 registrou um Dividend Yield anualizado de 13,37% sobre a cota de mercado e 7,81% 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.

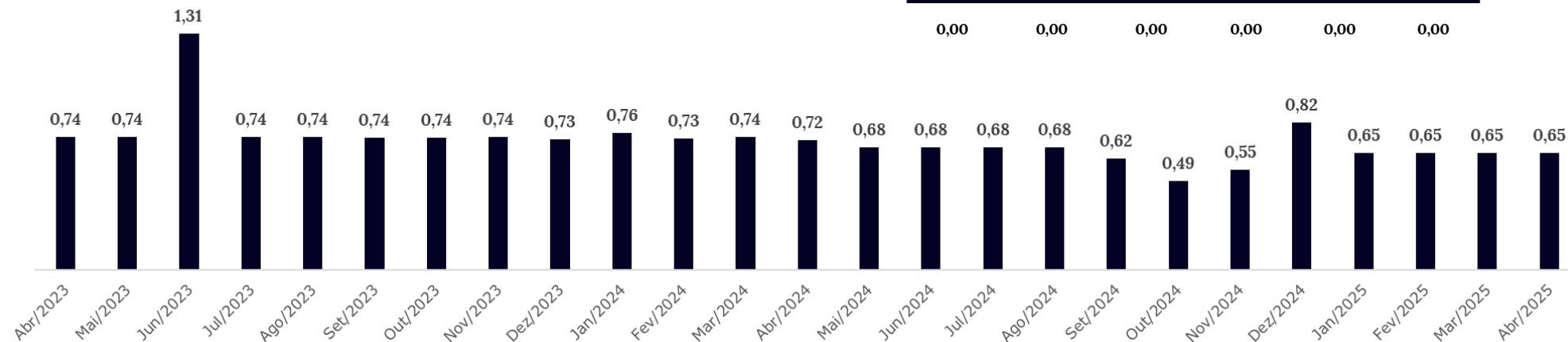


DISTRIBUIÇÃO POR COTA

No mês de abril de 2025, foram distribuídos R\$ 0,65 por cota, correspondendo a 84,53% do Resultado Caixa do Fundo no período, com uma retenção de R\$ 318 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. Com base no valor da cota descontada, o dividend yield mensal gira em torno de 1,14%, o que equivale a um expressivo yield anualizado de 13.70%.



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	0,00	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

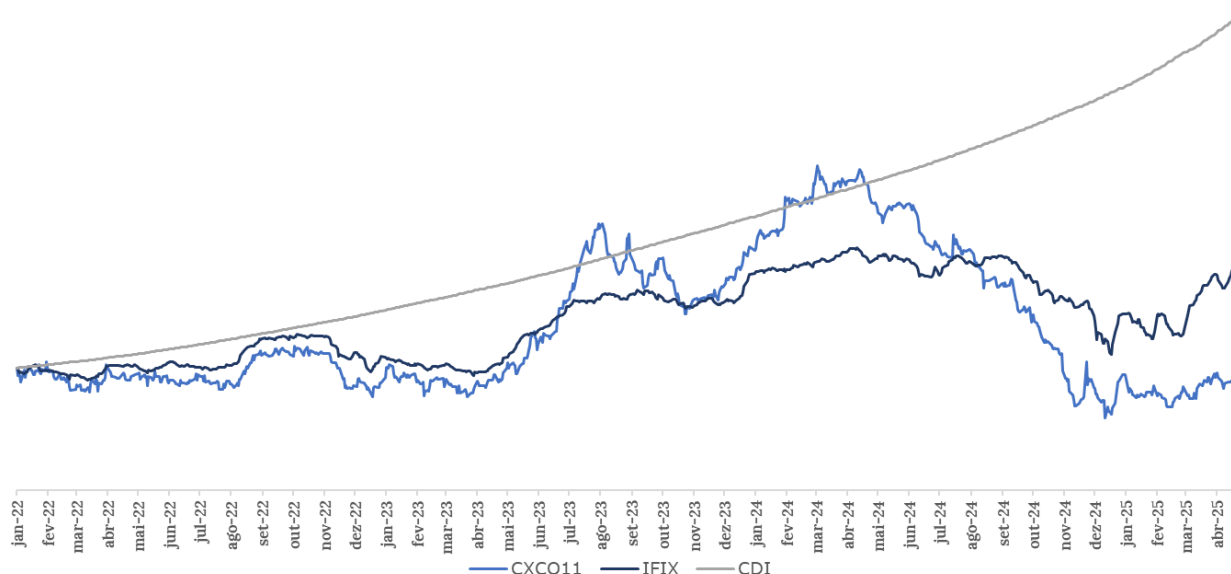
DESEMPENHO DA COTA

Nos primeiros meses de 2025, o fundo apresenta uma trajetória de recuperação. Essa retomada ocorre em um contexto desafiador para os fundos imobiliários como um todo, marcado por maior seletividade e necessidade de resiliência frente a juros elevados e reprecificação de ativos.

O desempenho abaixo do CDI no acumulado do período, embora aparente uma defasagem, deve ser analisado com cautela: o CDI representa uma taxa livre de risco e, historicamente, tende a se destacar em cenários de incerteza. O comportamento mais volátil do CXCO11 está atrelado à sua exposição a ativos reais, que, no longo prazo, tendem a oferecer maior potencial de valorização.

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.





PATAGONIA CAPITAL

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

www.patagoniacapital.com.br

ri@patagoniacapital.com.br

(16) 3620 2333

