



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CAIXA IMOVEIS CORPORATIVOS**

CNPJ: 38.658.984/0001-75

**RELATÓRIO MENSAL
NOVEMBRO 2024**

CARTA DO GESTOR

A assimetria de informações, a falta de um relatório mais detalhado para os cotistas sobre o Fundo e a redução temporária dos dividendos têm impactado negativamente o valor da cota negociada no mercado. Reconhecemos essa situação e estamos empenhados em revertê-la por meio de uma gestão ativa, pautada na emissão de relatórios gerenciais periódicos, na ampliação da transparência e no fortalecimento do relacionamento entre a Gestora e os investidores, incluindo potenciais novos cotistas.

Nossa visão de longo prazo permanece positiva, sustentada pela qualidade dos imóveis do portfólio, pela solidez e pelo risco soberano do locatário, além do baixo risco de vacância associado ao Fundo.

Em novembro, iniciamos a reavaliação dos dez imóveis que compõem o portfólio. Para isso, a Compass Avaliações, foi contratada para reprecificação dos ativos e será responsável por fornecer uma avaliação atualizada com base nos valores de mercado, o que também servirá como base técnica para uma possível revisão dos contratos de locação em 2025.

Reafirmamos nosso compromisso com uma gestão responsável e estratégica dos recursos, com prioridade para as melhorias nos ativos do portfólio e para a distribuição de 95% do resultado do Fundo a cada 180 dias. Contudo, é importante ressaltar que as quatro obras atualmente em andamento demandam alocação imediata de recursos, tendo em vista que a maioria delas tem previsão de conclusão até o 1º trimestre de 2025. Nesta fase final, há um volume significativo de contratos a serem quitados, o que torna necessário redirecionar temporariamente parte do fluxo de caixa para essas obrigações.

Em razão disso, ocorreu uma redução temporária no montante distribuído dos dividendos, medida essencial para assegurar a execução integral das obras e o cumprimento de todos os compromissos contratuais. Reforçamos, no entanto, que essa redução temporária não comprometerá a distribuição total de 95% do resultado ao longo do exercício, preservando o equilíbrio financeiro do Fundo.

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.
- Seu IPO, via 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:	Patagônia Capital
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 472
Prazo do Fundo:	Indeterminado

NOVEMBRO/24

Patrimônio Líquido:	R\$ 400.278.020
Quantidade de Cotas:	3.924.500
Valor Cota Patrimonial:	R\$ 101,99465
Valor da Cota no Mercado:	R\$ 56,76
P/B	0,56x
Resultado Distribuído:	80%

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 de 25 de dezembro de 2030.

➤ Correção dos Aluguéis:

- Aluguéis corrigidos pela variação anual acumulada do IPCA ou IGPM-M, o que for menor. A nova Gestão já propôs alteração do índice de correção para a variação positiva do IPCA e aguarda retorno confirmação da Caixa.
- 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.

PORTIFÓLIO

Em novembro, foi iniciado o processo de elaboração do Laudo de Avaliação Patrimonial dos 10 imóveis que compõem o portfólio do Fundo, conduzido pela empresa contratada, Compass. A entrega do laudo está prevista para dezembro.

Após a conclusão da avaliação, é esperado que o Fundo registre uma valorização patrimonial, considerando que as obras em andamento serão em sua maioria, reconhecidas como melhorias permanentes nos imóveis.

O Laudo de Avaliação também servirá como referência para embasar um possível ajuste nos valores dos aluguéis pagos pelos locatários, a ser considerado na próxima revisional, prevista para o ano de 2025.

Ativo	Localização	Estado	% Fundo	# locatários	% sobre ABL	ABL Total (m ²)	Vacância Física	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da receita	Valor de Mercado	OBRA		Cap Rate (a.a)
											R\$ /a.m	R\$ / m2	
Ed. Blumenau	Blumenau	SC	100%	1	6%	5.793	0%	74	4%	15.630.000,00	124.415	21,5 m ²	9,55%
Ed. Carlos Gomes	Curitiba	PR	100%	1	17%	15.779	0%	74	13%	51.800.000,00	404.838	25,7 m ²	9,38%
Ed. Cascavel	Cascavel	PR	100%	1	6%	5.106	0%	74	5%	19.580.000,00	159.198	31,2 m ²	9,76%
Ed. CICOB	Caxias do Sul	RS	100%	1	5%	4.136	0%	74	3%	12.370.000,00	94.381	22,8 m ²	9,16%
Ed. Caixa	Brasília	DF	100%	1	18%	16.703	0%	74	37%	146.630.000,00	1.161.282	69,5 m ²	9,50%
Ed. Horto Florestal	Belo Horizonte	MG	100%	1	8%	7.572	0%	74	3%	11.515.000,00	90.755	12,0 m ²	9,46%
Ed. Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	RS	100%	1	5%	4.782	0%	74	3%	10.835.000,00	88.072	18,4 m ²	9,75%
Ed. Querência	Porto Alegre	RS	100%	1	25%	22.544	0%	74	18%	73.330.000,00	569.678	25,3 m ²	9,32%
Ed. Sede Contorno	Belo Horizonte	MG	100%	1	4%	3.746	0%	74	9%	34.931.000,00	280.268	74,8 m ²	9,63%
Ed. Sede Mato Grosso	Cuiabá	MS	100%	1	6%	5.570	0%	74	5%	17.765.000,00	142.013	25,5 m ²	9,59%
Total					100%	91.730	0,0%	74	100%	394.386.000	3.114.899	34,0 m²	9,48%

DESTAQUES DO RELATÓRIO FINANCEIRO

- **Distribuição de Lucros:** Em novembro foram distribuídos lucros no total de R\$ 2,177 milhões, equivalente a R\$ 0,5548 por cota. Isso resultou em um *Dividend Yield* anualizado de 13,66 %, calculado com base no preço de fechamento de 30 de novembro de 2024, que foi de R\$ 57,32 por cota (Considerando Gross Up de 15%).
- **Desempenho no Mercado Secundário:** Durante o mês de novembro, a cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de -6,87%. O volume financeiro negociado no período foi de R\$ 5,5 milhões, o que representa um giro de 2,54 % em relação ao percentual total das cotas.
- **Avaliação de Mercado:** O fundo encerrou o mês com um valor de mercado de R\$ 225 milhões. Este valor representa um deságio de 43,80 % em comparação ao seu valor patrimonial. Com base nessas informações, o valor implícito dos imóveis estimado está em R\$ 4.299,00 por metro quadrado (m²) de Área Bruta Locável (ABL), comparado aos R\$ 2.452,85 com base no valor de mercado de 30 de novembro de 2024.
- **Desempenho em relação ao IFIX:** O desempenho negativo do Fundo em relação ao IFIX pode ser analisado sob dois aspectos principais: fatores macroeconômicos e fatores gerenciais. Do ponto de vista macroeconômico, o cenário afetou de forma ampla os principais fundos do mercado, especialmente os de lajes corporativas. Já no âmbito gerencial, a assimetria de informações, evidenciada pela ausência de um Relatório Gerencial – documento fundamental para auxiliar os investidores a compreenderem as dificuldades enfrentadas pelo Fundo, também contribuiu para o baixo resultado. Além disso, a redução temporária dos dividendos, implementada como medida de controle do fluxo de caixa, foi outro fator relevante que levou ao desinvestimento por parte de alguns cotistas.

IMÓVEIS

Ed. Querência - Porto Alegre / RS

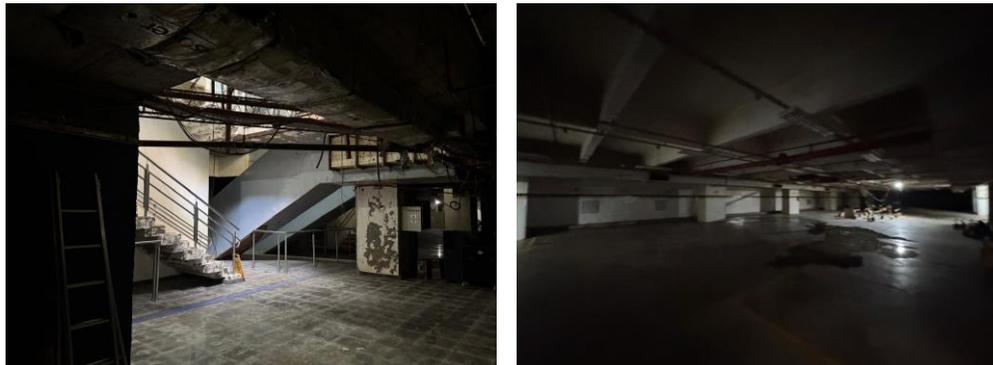
Em 2024, o imóvel foi impactado pelas fortes chuvas e inundações que atingiram Porto Alegre e grande parte do Estado do Rio Grande do Sul. Apesar de não estar incluído no cronograma de obras previsto no Prospecto do Fundo, os significativos danos causados pelas chuvas demandaram o uso de recursos relevantes para custear a limpeza e a reforma da agência.

Localizado em uma região estratégica para o locatário, acreditamos que, após a reforma, a agência retomará suas operações normalmente. Além disso, não houve redução ou interrupção do pagamento do aluguel. Vale destacar que o locatário possui um contrato de Seguro Patrimonial vigente, e as despesas relacionadas ao imóvel serão reembolsadas pela seguradora.

Impactos da chuva



Pós limpeza



IMÓVEIS

Ed. CICOB – Caxias do Sul / RS

Reforma do reservatório, incluindo recuperação estrutural e impermeabilização; e
Acessibilidade, AVCB e segregação.



Ed. Horto Florestal – Belo Horizonte / MG

Infiltração, fachada e pintura externa;
Acessibilidade da agência; e
Infiltração subsolo.



IMÓVEIS

Ed. Filial – Brasília / DF

Reforma agência – climatização;
Reforma da agência geral; e
Infiltração subsolo.



Ed. Sede Mato Grosso - Cuiabá - MT

SPDA;
Cobertura; e
Acessibilidade fachada.



OBRAS EM EXECUÇÃO

Abaixo, apresentamos o fluxo de caixa com os investimentos já realizados e os valores previstos para as obras em andamento no mês de dezembro de 2024. O imóvel de Querência contratou a empresa “Wah Engenharia”, para Implantação de Sistemas e Medidas de Combate e Prevenção de Incêndio, no valor de R\$ 49.000,00.

Imóveis	Projeto	Contrato	Incorridos	Dezembro	A incorrer
Brasília - DF	Impermeabilização Laje Frontal	R\$ 1.304.812,52	R\$ 470.383,53	R\$ 391.443,76	R\$ 442.985,24
	Impermeabilização Laje Frontal	R\$ 51.400,00	R\$ 51.400,00	R\$ -	R\$ -
	Impermeabilização Laje Frontal	R\$ 20.000,00	R\$ 16.405,00	R\$ 3.595,00	R\$ -
Cicob- RS	AVCB, Acessibilidade (Empreiteira)	R\$ 50.010,40	R\$ 42.746,24	R\$ 7.264,16	
	AVCB, Acessibilidade (Gerenciadora)	R\$ 1.350.337,73	R\$ 962.564,85	R\$ 117.705,35	R\$ 270.067,55
	Recuperação/Impermeabilização Reservatório	R\$ 106.910,35	R\$ 106.910,35	R\$ -	R\$ -
Cuiabá - MS	Retrofit, HVAC (Execução de obra)	R\$ 1.797.000,00	R\$ 1.320.382,52	R\$ 290.986,75	R\$ 185.630,73
	Projeto - Retrofit	R\$ 97.000,00	R\$ 97.000,00	R\$ -	R\$ -
Porto Alegre - RS	Despesas de Retrofit e limpeza	R\$ 837.303,28	R\$ 788.303,28	R\$ 19.080,00	R\$ 29.920,00
Horto Florestal - MG	Impermeabilização, Iluminação, acessibilidade	R\$ 1.551.961,70	R\$ 943.595,70	R\$ 405.579,32	R\$ 202.786,68
		R\$ 7.166.735,98	R\$ 4.799.691,47	R\$ 1.235.654,34	R\$ 1.131.390,20

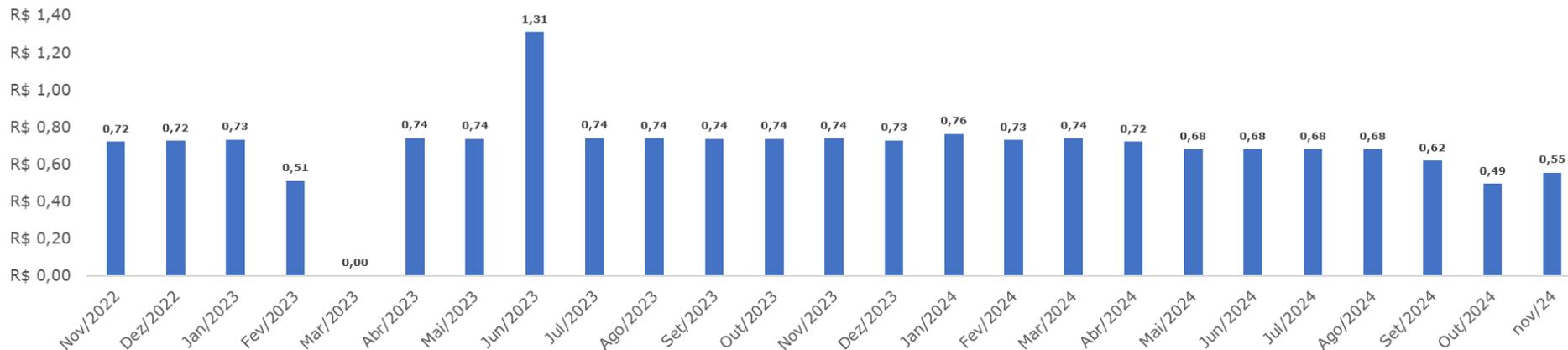
*Valores referentes as obras já contratadas

MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de novembro, a cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de -6,87%. O volume financeiro negociado no período foi de R\$ 5,5 milhões, o que representa um giro de 2,54% em relação ao percentual total das cotas.

Data	Q Negs	Q Títs	Volume\$ negociado	Fechamento	nº cotista	Giro	Valor Mercado Médio
Jan-2022	3.111	52.763	4.245.070,16	80,79	13.139	1,34%	315.747.357,86
Fev-2022	2.774	44.717	3.529.529,19	76,1	13.137	1,14%	309.762.222,56
Mar-2022	5.034	64.508	4.920.957,38	78,09	13.116	1,64%	299.378.328,86
Abr-2022	6.043	62.189	4.819.673,87	78	13.149	1,58%	304.150.414,11
Mai-2022	5.632	67.660	5.199.879,13	77,15	13.149	1,72%	301.609.897,22
Jun-2022	3.584	67.404	5.064.926,46	75,49	13.133	1,72%	294.897.986,65
Jul-2022	3.335	60.714	4.506.472,01	74,5	13.103	1,55%	291.294.419,79
Ago-2022	3.596	62.972	4.740.632,62	79,19	13.150	1,60%	295.442.620,80
Set-2022	3.045	40.217	3.152.078,54	78,03	13.263	1,02%	307.589.632,00
Out-2022	2.825	35.426	2.752.735,22	77,98	13.308	0,90%	304.948.607,55
Nov-2022	3.436	71.010	5.165.443,77	70,4	13.272	1,81%	285.477.877,42
Dez-2022	3.795	44.673	3.132.793,16	70,75	13.267	1,14%	275.214.262,67
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	57,32	13.451	2,54%	216.989.846,95

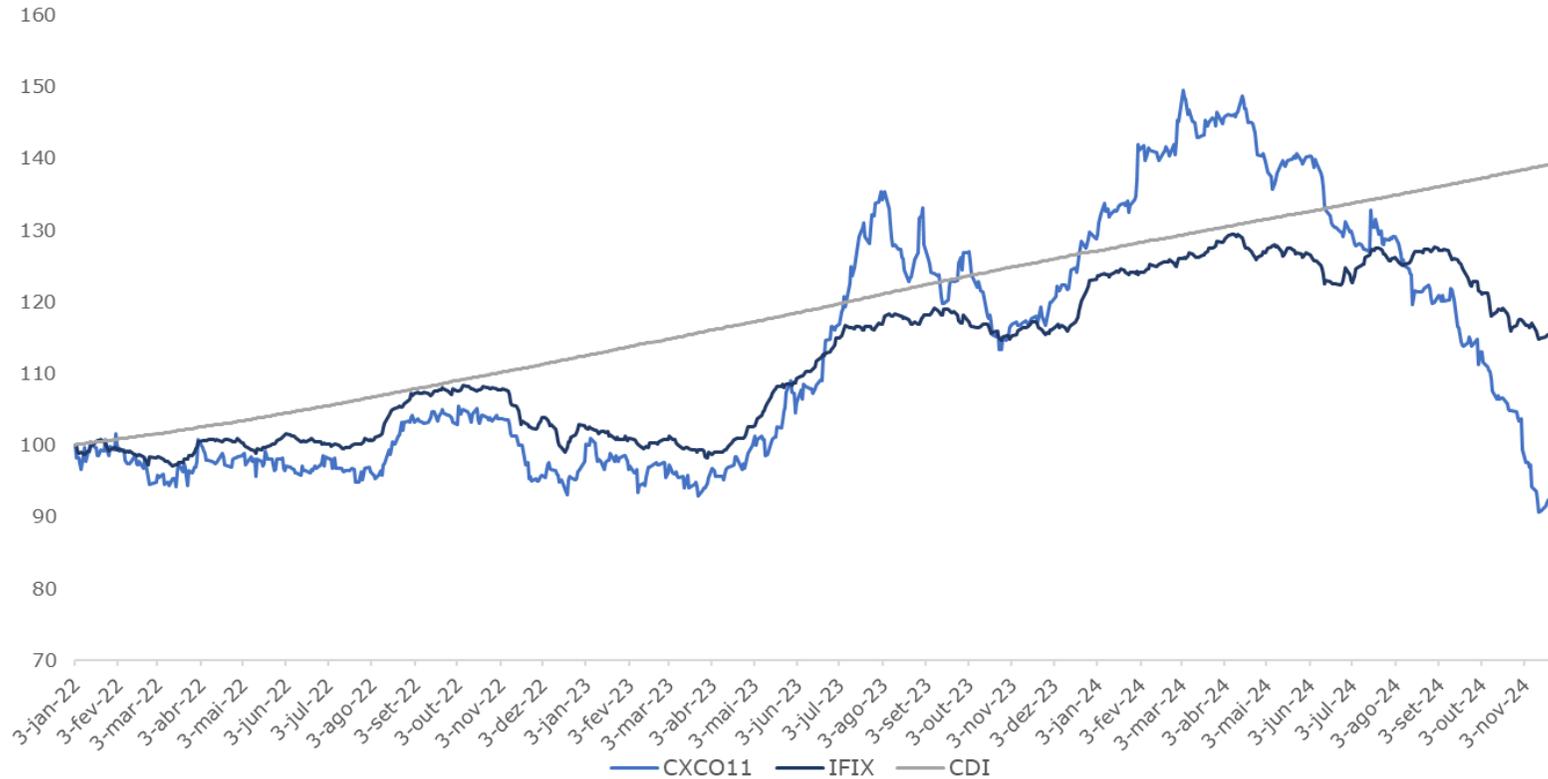
DISTRIBUIÇÃO POR COTA

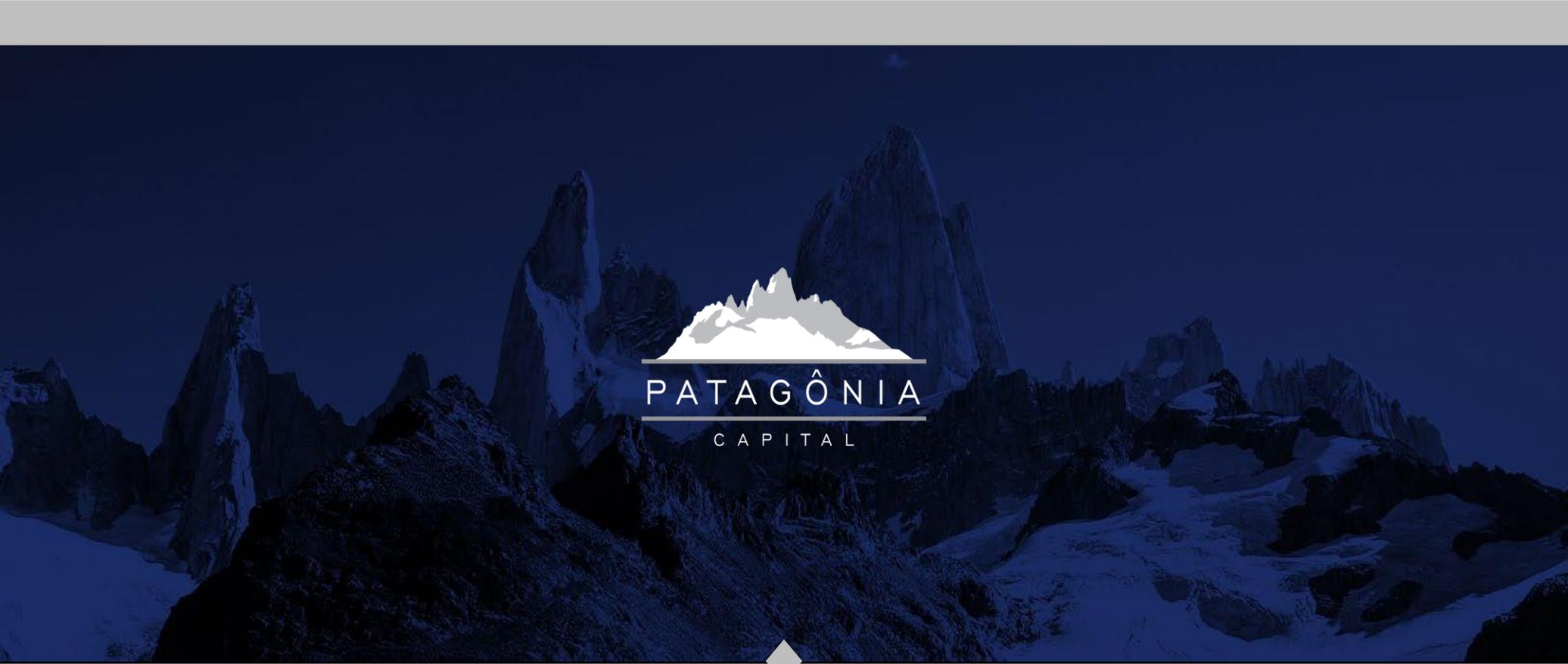


DIVIDEND YIELD



DESEMPENHO DA COTA





PATAGÔNIA
CAPITAL

PATAGONIA CAPITAL

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

www.patagoniacapital.com.br

ri@patagoniacapital.com.br

(16) 3620 2333

