



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CAIXA IMOVEIS CORPORATIVOS**

CNPJ: 38.658.984/0001-75

**RELATÓRIO MENSAL
OUTUBRO 2024**

CARTA DO GESTOR

Com início em agosto de 2024, a Patagônia Gestora de Recursos Ltda. (“Patagônia Capital”) assumiu oficialmente a gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos (“Fundo Caixa”), substituindo a antiga gestora e atual administradora do Fundo, Vórtx DTVM. (“Vórtx”).

Após a conclusão do processo de transição de gestão e a consolidação das informações entre a Patagônia Capital e a Vórtx, dado a necessidade de capital para fazer frente às obrigações de reforma dos ativos do Fundo, foi necessário implantar uma redução temporária na distribuição de lucros (dividendos) provenientes das receitas de aluguel dos imóveis adquiridos pelo Fundo. Esta ação foi motivada, conforme veremos abaixo, pela necessidade de realizar o retrofit em sete imóveis, compromisso esse, que fora assumido pelo Fundo perante o Locador em sua constituição, com um custo inicialmente estimado em R\$ 13 milhões.

Sendo assim, a redução na distribuição de Lucros (dividendos), foi efetivada a partir de setembro de 2024 e continuará nos meses subsequentes, até que o orçamento detalhado de todas as obras seja definido, o que está previsto para ocorrer em dezembro de 2024.

Atualmente, quatro ativos que compõem o portfólio do Fundo encontram-se em uma fase de reforma. Esse movimento está em linha com o planejado para garantir o cumprimento de uma obrigação assumida pelo Fundo, lembrando que esses investimentos visam manter a preservação e a maximização do valor dos ativos a médio e longo prazo, em linha com o nosso compromisso de gerar retornos consistentes para os cotistas. Contudo, as despesas relacionadas às obras e melhorias demandarão maior alocação de recursos no médio prazo, o que justifica a redução temporária na distribuição de dividendos conforme descrevemos acima.

Em decorrência das chuvas intensas e subsequentes inundações que ocorreram na região de Porto Alegre, no Estado do Rio Grande do Sul, entre o final de abril e o início de maio de 2024, informamos que o Imóvel Querência foi afetado por sinistro. Essa situação foi formalmente notificada pela Caixa Econômica Federal (CEF) à CNP e à Seguradora em 03 de maio de 2024. Gostaríamos de destacar que, conforme estipulado nos termos do contrato de locação vigente, a responsabilidade pela recuperação e reparo do imóvel é atribuída ao inquilino que prontamente está tomando todas as providências necessárias para garantir que o imóvel seja restaurado às suas condições originais de maneira eficiente e dentro do prazo estipulado. Ressaltamos que, apesar da situação, o Fundo continua recebendo normalmente os aluguéis.

Reiteramos que estas medidas tem como objetivo fortalecer a posição do Fundo e gerar benefícios no longo prazo aos cotistas.

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

OUTUBRO/24

Patrimônio Líquido:	R\$ 400.278.019,76
Quantidade de Cotas:	R\$ 3.924.500,00
Valor Cota Patrimonial	R\$ 101,99
Valor da Cota no Mercado	R\$ 61,06
P/B	0,60x
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.

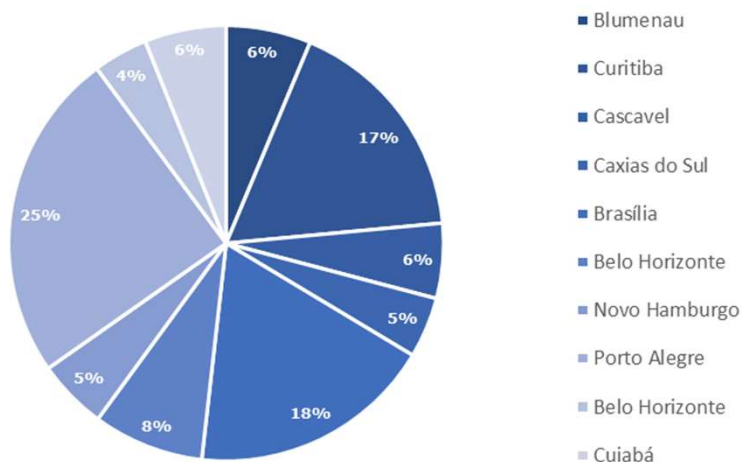
➤ Opção de Compra:

- 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

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

DIVERSIFICAÇÃO POR RECEITA

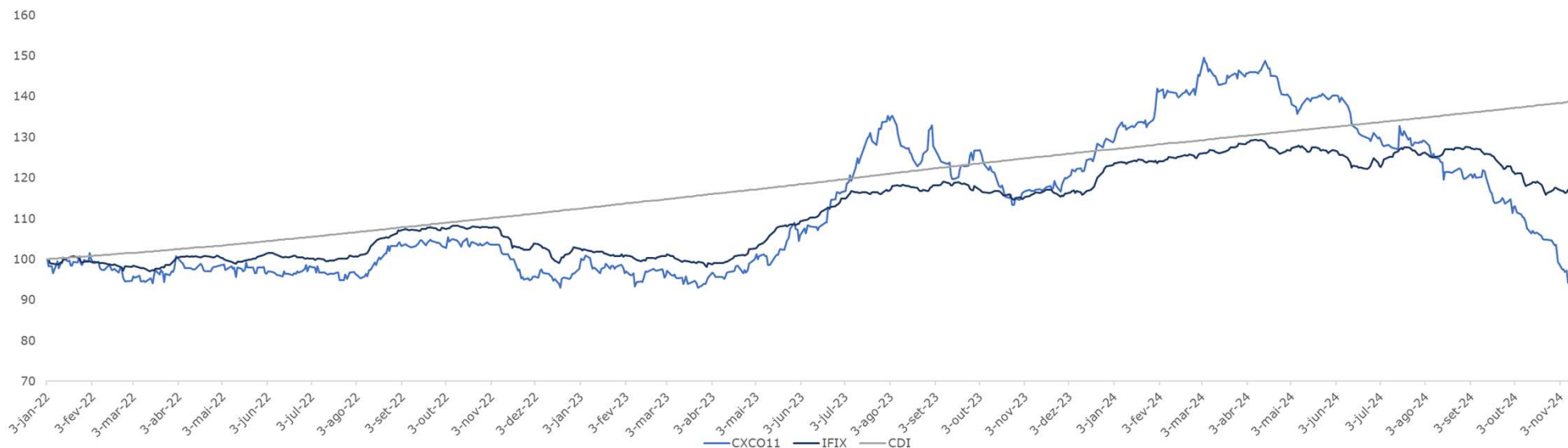


DESTAQUES DO RELATÓRIO FINANCEIRO

- **Distribuição de Lucros:** Em outubro foram distribuídos lucros no total de R\$ 1,942 milhões, equivalente a R\$ 0,4949 por cota. Isso resultou em um *Dividend Yield* anualizado de 11,44 %, calculado com base no preço de fechamento de 31 de outubro de 2024, que foi de R\$ 61,06 por cota (Considerando Gross Up de 15%).
- **Desempenho no Mercado Secundário:** Durante o mês de outubro, a cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de -8,34%. O volume financeiro negociado no período foi de R\$ 4,5 milhões, o que representa um giro de 1,83% em relação ao percentual total das cotas.
- **Avaliação de Mercado:** O fundo encerrou o mês com um valor de mercado de R\$ 239,6 milhões. Este valor representa um deságio de 40,13 % 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\$ 2.605,47 com base no valor de mercado de 31 de outubro de 2024.

DESEMPENHO DA COTA

Em outubro foram distribuídos no total de R\$ 1,942 milhões, equivalente a R\$ 0,494 por cota. Isso resultou em um *Dividend Yield* anualizando de 11,44% calculado com base no preço de fechamento de 31 de outubro de 2024, que foi de R\$ 61,06 por conta (considerando Gross Up de 15%)



IMÓVEIS

Ed. Novo Hamburgo - Novo Hamburgo / RS



Valor de Mercado Médio:
R\$ 13.975.000,00

Valor por m²: R\$ 2.922,41

Ed. Querência - Porto Alegre / RS



Valor de Mercado Médio:
R\$ 56.663.000,00

Valor por m²: R\$ 2.514,13

Ed. Horto Florestal - Belo Horizonte / MG



Valor de Mercado Médio:
R\$ 16.081.000,00

Valor por m²: R\$ 4.292,85

Ed. Cicob - Caxias do Sul / RS



Valor de Mercado Médio:
R\$ 14.856.000,00

Valor por m²: R\$ 3.591,73

Ed. Sede Mato Grosso - Cuiabá - MT



Valor de Mercado Médio:
R\$ 21.970.000,00

Valor por m²: R\$ 3.944,34

Ed. Cascavel - Cascavel / PR



Valor de Mercado Médio:
R\$ 21.420.000,00

Valor por m²: R\$ 4.195,06

Ed. Blumenau - Blumenau / SC



Valor de Mercado Médio:
R\$ 15.711.000,00

Valor por m²: R\$ 2.712,30

Ed. Carlos Gomes - Curitiba / PR



Valor de Mercado Médio:
R\$ 69.244.000,00

Valor por m²: R\$ 4.385,67

Ed. Sede Contorno - Belo Horizonte / MG



Valor de Mercado Médio:
R\$ 38.059.000,00

Valor por m²: R\$ 5.026,28

Ed. Filial - Brasília / DF



Valor de Mercado Médio:
R\$ 130.121.000,00

Valor por m²: R\$ 7.790,23

OBRAS EM EXECUÇÃO

Destacamos abaixo, as obras que foram iniciadas neste período, juntamente com os investimentos já realizados e os planejados para os próximos meses, com recursos do Fundo. Durante o mês de outubro, continuamos com o monitoramento e execução das benfeitorias iniciadas nos imóveis, conforme estipulado nos Contratos de Locação. As obras estão em progresso, e mantemos as interações necessárias com o Locatário e os órgãos competentes, assegurando a continuidade e conformidade das intervenções realizadas pelos Prestadores de Serviços de Serviços Contratados pelo Fundo.

Imóvel	Projeto	Total do contrato	Incorridos	Nov/24	A incorrer
Ed. Filial - DF	Impermeabilização Laje Frontal	R\$ 1.304.812,52	R\$ 470.383,53	R\$ -	R\$ 834.428,99
Horto Florestal - MG	Impermeabilização, Iluminação, Acessibilidade	R\$ 1.551.961,70	R\$ 943.595,70	R\$ -	R\$ 608.366,00
	AVCB, Acessibilidade (Gerenciadora)	R\$ 50.010,40	R\$ 19.024,16	R\$ 23.722,08	R\$ 7.264,16
Cicob - RS	AVCB, Acessibilidade (Empreiteira)	R\$ 1.350.337,73	R\$ 756.042,32	R\$ 206.522,53	R\$ 387.772,88
	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\$ 26.084,58	R\$ 450.532,90
	Projeto - Retrofit HVAC	R\$ 97.000,00	R\$ 97.000,00	R\$ -	R\$ -
Ed. Querência - RS	Despesas de Retrofit e limpeza	R\$ 788.303,28	R\$ 788.303,28	R\$ -	
		R\$ 7.046.335,98	R\$ 4.501.641,86	R\$ 256.329,19	R\$ 2.288.364,93*

* Valores referentes as obras já contratadas

CRONOGRAMA DE OBRA E FLUXO DE CAIXA

Imóvel	Obra	Estimativa (t)	Contratos Ativos (t)	Estimativa (\$)*	Contratos Ativos (\$)	Meses Faltantes
Ed. Cicob Caxias do Sul	Reforma do reservatório, incluindo recuperação estrutural e impermeabilização	4,4	Abril - Agosto / 21	R\$ 600.000,00	R\$ 1.400.338,13	3
	Acessibilidade, AVCB, segregação					
	Elevadores	15,7	Dezembro/23 - Março/25	R\$ 2.125.000,00		
Ed. Carlos Gomes	Adequação CEGAP	1,2	Julho - Agosto/22	R\$ 165.000,00		
	Substituição Forro	4	Abril - Julho/25	R\$ 540.000,00		
	Revitalização piso	0,7	Agosto/25	R\$ 90.000,00		
	Reforma copa e sanitários	0,3	Setembro/25	R\$ 40.000,00		
Ed. Filial	Reforma agência - climatização	6,4	Março - Setembro/23	R\$ 869.446,78		
	Reforma da agência geral	10,3	Setembro/28 - Julho/29	R\$ 1.390.334,98	R\$ 1.304.812,52	4
	Infiltração subsolo	4,3	Outubro/22 - Fevereiro/23	R\$ 580.000,00		
Ed. Horto Florestal	Infiltração, fachada e pintura externa	1,1	Setembro/23	R\$ 155.000,00		
	Acessibilidade da agência	1,6	Julho - Julho/22	R\$ 170.000,00	R\$ 1.551.961,70	3
	Infiltração subsolo	2	Agosto - Setembro/26	R\$ 275.000,00		
Ed. Sede Mato Grosso	Retrofit fachada	13,3	Outubro/26 - Novembro/27	R\$ 1.800.000,00		
	Auditório	1,3	Novembro - Dezembro/27	R\$ 180.000,00	R\$ 1.797.000,00	
	Adequação AVCB	3,7	Agosto - Novembro/21	R\$ 500.000,00		3
	Retrofit - Climatização agência	3	Setembro - Novembro/25	R\$ 400.000,00		
	Retrofit - Climatização Ed. Sede	7,4	Dezembro/25 - Julho/26	R\$ 1.000.000,00		
Ed. Sede Contorno	SPDA	3,6	Dezembro/21 - Março/22	R\$ 490.000,00		
	Cobertura	2,3	Outubro - Dezembro/23	R\$ 310.000,00		
	Acessibilidade fachada	2,4	Março - Maio/22	R\$ 325.000,00		
Ed. Cascavél	Climatização, forro, iluminação elétrica	3,7	Janeiro - Abril/28	R\$ 500.000,00		
	Climatização, forro, iluminação elétrica agência	4,4	Maio - Setembro/28	R\$ 600.000,00		
				* R\$ 13.104.781,76	R\$ 6.054.112,35	

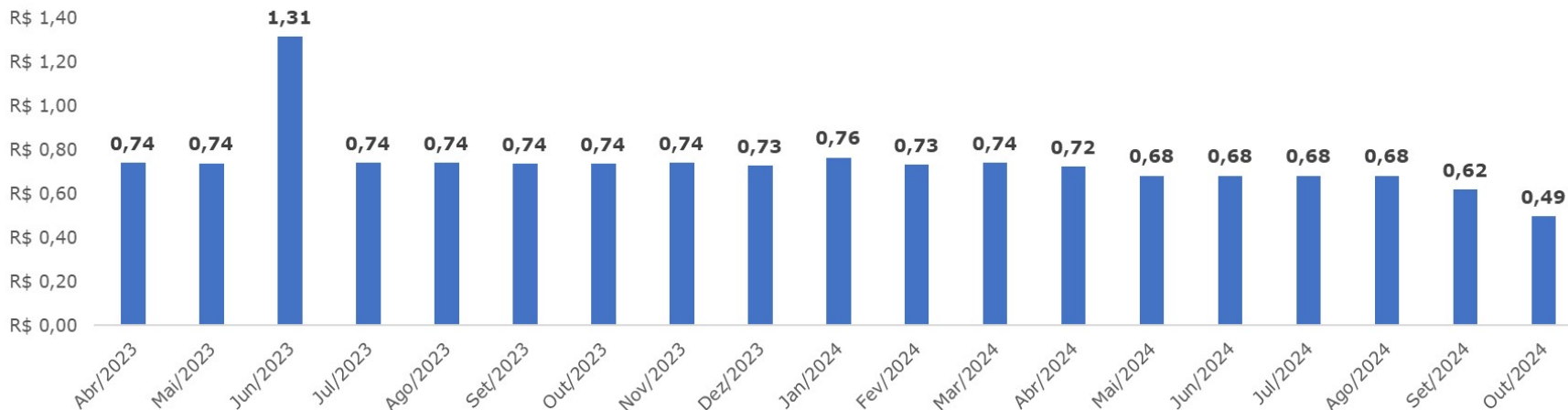
*Estimativa de investimentos realizada pelo Fundo no IPO em 2021. Hoje, esse valor atualizado pelo INCC é de R\$ 17.101.400,15, com data-base de 31/10/24

MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de outubro, a cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de -8,34%. O volume financeiro negociado no período foi de R\$ 4,5 milhões, o que representa um giro de 1,83% em relação ao percentual total das cotas.

Data	Q Negs	Q Títs	Volume\$ negociado	Fechamento	nº cotista	Giro
Jan-2022	3.111	52.763	4.245.070,16	80,79	13.139	1,34%
Fev-2022	2.774	44.717	3.529.529,19	76,1	13.137	1,14%
Mar-2022	5.034	64.508	4.920.957,38	78,09	13.116	1,64%
Abr-2022	6.043	62.189	4.819.673,87	78	13.149	1,58%
Mai-2022	5.632	67.660	5.199.879,13	77,15	13.149	1,72%
Jun-2022	3.584	67.404	5.064.926,46	75,49	13.133	1,72%
Jul-2022	3.335	60.714	4.506.472,01	74,5	13.103	1,55%
Ago-2022	3.596	62.972	4.740.632,62	79,19	13.150	1,60%
Set-2022	3.045	40.217	3.152.078,54	78,03	13.263	1,02%
Out-2022	2.825	35.426	2.752.735,22	77,98	13.308	0,90%
Nov-2022	3.436	71.010	5.165.443,77	70,4	13.272	1,81%
Dez-2022	3.795	44.673	3.132.793,16	70,75	13.267	1,14%
Jan-2023	2.671	37.879	2.707.105,57	71,71	13.301	0,97%
Fev-2023	3.695	48.372	3.335.480,01	70,19	13.321	1,23%
Mar-2023	4.359	55.135	3.730.370,55	68,11	13.297	1,40%
Abr-2023	2.986	49.094	3.341.856,53	69,95	13.313	1,25%
Mai-2023	5.316	65.704	4.676.442,01	74,71	13.463	1,67%
Jun-2023	4.222	58.063	4.394.125,64	79,16	13.585	1,48%
Jul-2023	4.034	52.320	4.292.773,03	85,44	13.830	1,33%
Ago-2023	5.920	63.555	5.265.945,70	84,47	13.978	1,62%
Set-2023	3.475	48.161	3.838.559,45	81,4	14.057	1,23%
Out-2023	3.985	43.472	3.341.813,79	75,18	14.095	1,11%
Nov-2023	3.315	43.708	3.305.601,40	76,74	14.148	1,11%
Dez-2023	3.253	41.302	3.210.759,92	80,12	14.235	1,05%
Jan-2024	3.443	42.833	3.447.482,89	82,18	14.334	1,09%
Fev-2024	3.233	36.009	2.971.966,38	84,29	14.405	0,92%
Mar-2024	3.681	36.064	2.995.847,79	83,7	14.428	0,92%
Abr-2024	2.935	37.325	3.071.385,59	80,95	14.437	0,95%
Mai-2024	3.310	38.217	3.043.933,65	80,15	14.398	0,97%
Jun-2024	3.613	40.243	3.102.072,57	76,5	14.313	1,03%
Jul-2024	3.799	47.633	3.583.489,16	74,83	14.246	1,21%
Ago-2024	4.794	62.452	4.470.077,92	70,65	14.110	1,59%
Set-2024	6.678	121.514	8.329.137,28	67,78	13.723	3,10%
Out-2024	4.497	72.010	4.586.290,67	61,55	13.451	1,83%

DISTRIBUIÇÃO POR COTA



DIVIDEND YIELD





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



 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos