



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CAIXA IMOVEIS CORPORATIVOS

CNPJ: 38.658.984/0001-75

**RELATÓRIO MENSAL
JUNHO 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 1/3

Panorama Geral

No mês de junho, as cotas do Fundo encerraram o período cotadas a R\$ 69,95, recuperando parte das perdas observadas após a divulgação da convocação da assembleia que deliberaria sobre a nova emissão de cotas.

Em 22 de maio, a cota era negociada a R\$ 70,61 e, após a divulgação da assembleia, recuou para R\$ 67,33 em 25 de maio, patamar que não era observado desde janeiro. O movimento de queda se intensificou nas semanas seguintes, levando a cota ao menor valor do ano, de R\$ 64,96, em 12 de junho.

Considerando esse piso de negociação, o Fundo registrou uma recuperação de 7,68% até o encerramento de junho. Na visão da gestão, a volatilidade observada decorreu, principalmente, da incerteza dos investidores em relação ao resultado da assembleia e aos potenciais efeitos dilutivos da emissão para os cotistas atuais. Esse tipo de cenário tende a aumentar a percepção de risco no curto prazo e, consequentemente, pressionar o preço das cotas no mercado secundário.

Conforme divulgado em Fato Relevante, o Fundo deu continuidade às tratativas para a venda do imóvel de Cascavel. A assinatura da operação está prevista para o dia 10/07, desde que não haja o exercício do direito de preferência pela locatária. A notificação para o exercício desse direito foi encaminhada, e a Caixa deverá se manifestar até o dia 09/07.

A alienação desse ativo representa a primeira venda de um imóvel do portfólio do Fundo e está alinhada à estratégia da gestão de realizar ganho de capital, além de promover maior diversificação do risco da carteira por meio da redução da concentração em um único inquilino.

O Fundo recebeu as evidências encaminhadas pela equipe local de Belo Horizonte referentes ao imóvel Contorno, demonstrando que a Caixa realizou o telamento de toda a fachada com risco de desprendimento das placas de granito que compõem o revestimento.

No âmbito do processo revisional, a Caixa notificou o Fundo em relação a quatro ativos, Brasília, Cascavel, Curitiba e Cuiabá, solicitando o envio dos cronogramas de execução das obras previstas. Desses empreendimentos, apenas dois apresentam projetos em atraso em relação ao cronograma: a substituição do sistema de climatização da agência de Brasília e a modernização dos elevadores do edifício de Curitiba.

Em resposta à notificação, o Fundo destacou que vem solicitando reiteradamente à Caixa a definição do escopo técnico dos projetos de Brasília. Atualmente, a ausência dessas especificações inviabiliza a contratação e a obtenção de propostas comerciais junto aos prestadores de serviço, uma vez que nem o prospecto do Fundo nem os contratos de locação detalham o escopo das intervenções a serem executadas.

Já em relação ao imóvel de Curitiba, o Fundo ampliou o processo de cotação para a modernização dos elevadores. Inicialmente, a Caixa havia solicitado que o orçamento fosse obtido junto a uma única empresa. Contudo, diante das tratativas em curso no processo revisional e visando assegurar maior competitividade e eficiência na contratação, a gestão optou por consultar outros prestadores de serviço, buscando obter propostas mais competitivas e as melhores condições comerciais para a execução do projeto.

CARTA DO GESTOR 2/3

Panorama Geral

Os demais projetos permanecem dentro dos prazos previstos para execução, não havendo, neste momento, pendências relevantes em relação às demais obrigações contratuais.

Quanto às tratativas conduzidas com a CBRE no âmbito da revisão dos valores locatícios, a Caixa informou que ainda aguarda autorização de sua matriz para compartilhar a metodologia utilizada na elaboração de seu laudo de avaliação. A expectativa é que, após essa autorização, seja possível promover uma discussão técnica entre os consultores contratados por ambas as partes, buscando maior convergência sobre as premissas e conclusões dos estudos.

Resultado AGE - Emissão de novas cotas

A Assembleia Geral Extraordinária deliberou sobre a proposta de emissão de novas cotas do Fundo, que foi rejeitada pelos cotistas. A matéria recebeu 78,72% dos votos contrários e 21,28% dos votos favoráveis, mantendo inalterada a estrutura patrimonial do Fundo.

Também foi submetida à votação a proposta para que as despesas relacionadas à convocação e realização da assembleia fossem suportadas pelo Fundo. Essa matéria igualmente foi rejeitada, com 79,65% dos votos contrários e 20,35% dos votos favoráveis.

Em um primeiro momento, o Fundo arcou com os custos necessários para a condução da assembleia, incluindo a contratação de assessoria jurídica. Contudo, a administradora permanece em tratativas com os cotistas que requereram a convocação da assembleia para buscar o ressarcimento dessas despesas, em conformidade com a deliberação aprovada.

A gestão agradece a participação de todos os cotistas no processo deliberativo. O resultado da assembleia reforça o alinhamento entre a gestão e a maioria dos investidores quanto à preservação da estratégia do Fundo, pautada na geração de valor por meio de ganho de capital, na alocação disciplinada dos recursos e na adoção de decisões que priorizem os interesses da coletividade de cotistas e a adequada preservação do patrimônio do Fundo.

AGE - Convocação pela Gestora

A gestão informa que está em fase de elaboração do edital de convocação de Assembleia Geral Extraordinária (AGE) do Fundo, cuja convocação deve ser publicada em Setembro/26. A AGE conforme já antecipado, terá como objeto **(i)** a modernização do Regulamento do Fundo, de forma a adequá-lo às possibilidades de investimento previstas na Resolução CVM 175, e **(ii)** a proposta de alteração da remuneração dos prestadores de serviços do Fundo. Mais informações, incluindo o edital completo e a documentação de suporte, serão oportunamente disponibilizadas aos cotistas nos canais oficiais de comunicação do Fundo.

Obras

Em Cuiabá, a Caixa executou a pintura do imóvel sem alinhamento prévio com o Fundo. Diante disso, seguiremos em tratativas com a Caixa para definir se o Fundo apresentará um novo escopo para a modernização da fachada ou se será mantida a intervenção já realizada pela instituição.

Em Brasília, a pintura do subsolo está em fase de conclusão, enquanto a pintura do térreo foi iniciada nesta semana. Além disso, estão sendo realizados testes para identificar a origem de um vazamento na laje.

Em Cascavel, os projetos seguem em desenvolvimento, com nova visita técnica prevista para a próxima semana e expectativa de conclusão do projeto executivo em agosto.

No imóvel de BH Horto, estão em andamento a obtenção da versão final do projeto de prevenção e combate a incêndio (Bombeiros) e a cotação de uma consultoria especializada para conduzir a aprovação do processo.

CARTA DO GESTOR 3/3

Cenário macroeconômico

O IFIX encerrou o mês de junho com desempenho de -1,21%, refletindo a abertura da curva de juros em um ambiente que permaneceu marcado pela cautela, diante das incertezas nos cenários local e internacional. Apesar da desaceleração da inflação no Brasil e nos Estados Unidos durante o mês de junho, ainda persistem dúvidas sobre como esse indicador irá se comportar diante das tensões geopolíticas globais e dos riscos fiscais no Brasil e em outras economias.

No cenário macroeconômico, o principal destaque foi a desaceleração da inflação, com o IPCA de junho registrando alta de apenas 0,16%, abaixo do observado no mês anterior, reforçando a percepção de perda de força das pressões inflacionárias.

Ao mesmo tempo, o Banco Central deu continuidade ao ciclo de calibração da política monetária, reduzindo a taxa Selic para 14,25% ao ano, mas mantendo um discurso cauteloso diante da inflação ainda acima da meta e das incertezas sobre sua convergência.

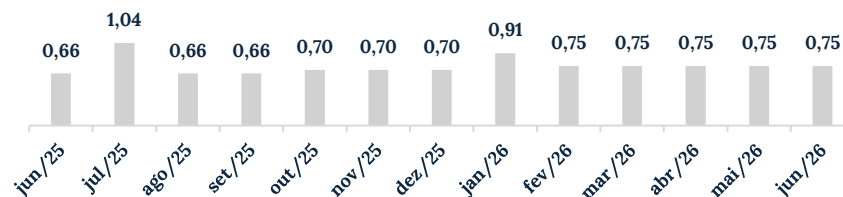
No ambiente externo, as atenções permaneceram voltadas para os desdobramentos do conflito no Oriente Médio, que continuou elevando a volatilidade dos mercados globais e dos preços das commodities, além de manter um cenário de maior aversão ao risco para países emergentes. Apesar disso, a melhora dos indicadores domésticos contribuiu para reduzir parte da pressão sobre os ativos locais ao longo do mês.

Por fim, permanece fundamental acompanhar a evolução da inflação, da atividade econômica e das expectativas para a política monetária nos próximos meses. A trajetória desses indicadores, aliada ao comportamento do cenário externo, continuará sendo determinante para o desempenho dos fundos imobiliários e para a consolidação de um fluxo mais consistente de capital para a classe.

Distribuição de dividendos

Em 12 meses foram distribuídos R\$ 8,82/cota, o que representa um dividend yield de 11,68% a.a. líquido de Imposto de Renda, tomando como base a cota patrimonial de fechamento de R\$ 69,95.

No mês, o fundo distribuirá R\$ 0,75/cota, em linha com as distribuições passadas.



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.

JUNHO/2026

Patrimônio Líquido:	R\$ 375.400.174,08
Quantidade de Cotas:	3.924.500
Valor Cota Patrimonial:	R\$ 95,65
Valor da Cota no Mercado:	R\$ 69,95
P/B	0,73
Resultado Distribuído no mês:	98,34%
Resultado Distribuído no semestre:	95,78%

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 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.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

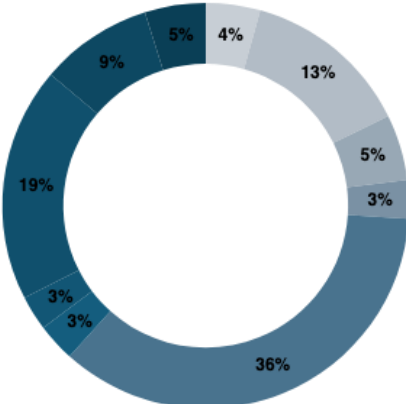
Ativo	Localização	UF	% sobre ABL	ABL Total (m²)	Prazo Médio Remanescente (meses)	Distribuição Geográfica (% por receita)
Ed. Blumenau	Blumenau - SC	SC	6%	5.793	54	
Ed. Carlos Gomes	Curitiba - PR	PR	17%	15.779	54	
Ed. Cascavel	Cascavel - PR	PR	6%	5.106	54	
Ed. CICOB	Caxias do Sul - RS	RS	5%	4.136	54	
Ed. Caixa	Brasília - DF	DF	18%	16.703	54	
Ed. Horto Florestal	Belo Horizonte - MG	MG	8%	7.572	54	
Ed. Novo Hamburgo	Novo Hamburgo - RS	RS	5%	4.782	54	
Ed. Querência	Porto Alegre - RS	RS	25%	22.544	54	
Ed. Sede Contorno	Belo Horizonte - MG	MG	4%	3.746	54	
Ed. Sede Mato Grosso	Cuiabá - MT	MT	6%	5.570	54	
Total			1	91730,48	54	

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)	Distribuição por valor de mercado
		R\$ /a.m	R\$ / m²		
4%	15.900.000	131.229	22,7 m²	9,90%	 - Ed. Blumenau - Ed. Carlos Gomes - Ed. Cascavel - Ed. CICOB - Ed. Caixa - Ed. Horto Florestal - Ed. Novo Hamburgo - Ed. Querência - Ed. Sede Contorno - Ed. Sede Mato Grosso
13%	49.200.000	427.012	27,1 m²	10,41%	
5%	19.300.000	167.917	32,9 m²	10,44%	
3%	11.300.000	99.550	24,1 m²	10,57%	
37%	131.100.000	1.224.888	73,3 m²	11,21%	
3%	11.200.000	95.726	12,6 m²	10,26%	
3%	10.200.000	92.895	19,4 m²	10,93%	
18%	68.800.000	600.880	26,7 m²	10,48%	
9%	32.900.000	295.619	78,9 m²	10,78%	
5%	17.800.000	149.791	26,9 m²	10,10%	
100%	367.700.000	3.285.508	35,8 m²	10,72%	

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

[illegible]

OBRAS

CAIXA E PLANEJAMENTO DE OBRAS								
Agência	Projeto	Status	Serviço contratado	Empresa contartada	Valor contratado	Valores pagos até mai/26	Previsão de pagamento em jun/26	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\$ 3.500,00	R\$ -
	Retrofit fachada	Em cotação						R\$ -
	Adequação AVCB	Executado						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\$ 269.654,11		R\$ -
		Em execução	Acessibilidade agência	Rita Arq	R\$ 3.600,00	R\$ 1.800,00	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\$ 90.000,00		R\$ -	
Ed. Filial Brasília	Infiltração subsolo	Em execução	Impermeabilização da laje externa	Gonçalves Eng.	R\$ 1.372.617,51	R\$ 1.237.781,16	R\$ 77.418,17	R\$ 134.836,35
		Executado	Residual - Manta de sacrificio	Gonçalves Eng.	R\$ 3.595,00			R\$ 3.595,00
		Executado	Tapume para rota de fuga	Gonçalves Eng.	R\$ 24.225,00	R\$ 24.225,00		R\$ -
		Executado	Abertura da laje	Gonçalves Eng.	R\$ 149.910,00	R\$ 149.910,00		R\$ -
		Em execução	Gerenciamento da obra	Emival Eng.	R\$ 56.000,00	R\$ 56.000,00		R\$ -
		Em execução	Fiscalização	BRG (valor mensal)	R\$ 7.250,00	R\$ 79.750,00		R\$ -
		A executar	Pintura Subsolo	Gonçalves Eng.	R\$ 96.904,00		R\$ 48.452,00	R\$ 96.904,00
		A executar	Placas de Forro	A contratar - valor estimado	R\$ 16.543,80			R\$ 16.543,80
		A executar	Placas Alucobond	Go Esquadrarias	R\$ 39.295,15	R\$ 39.295,15		R\$ -
		n/a	Acompanhamento de obra	Puma (valor mensal)	n/a	R\$ 84.000,00	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\$ -
		Executado	Projeto técnico	Baggio	R\$ 169.000,00	R\$ 169.000,00		R\$ -
		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 Projetos	Simetria	R\$ 68.000,00	R\$ 68.000,00		R\$ -
		n/a	Acompanhamento de obra	Puma*	n/a	R\$ 56.000,00		R\$ -
Ed. Cascavel	Retrofi de ar condicionado	Em execução	Projetos executivos	Baggio	R\$ 170.000,00		R\$ 34.000,00	R\$ 170.000,00
		n/a	Acompanhamento de obra	Puma*	n/a		R\$ 4.500,00	R\$ -
Total						R\$ 7.581.577,17	R\$ 135.170,17	R\$ 253.679,15

STATUS DAS OBRAS



Edifício Filial:

Escopo / Status

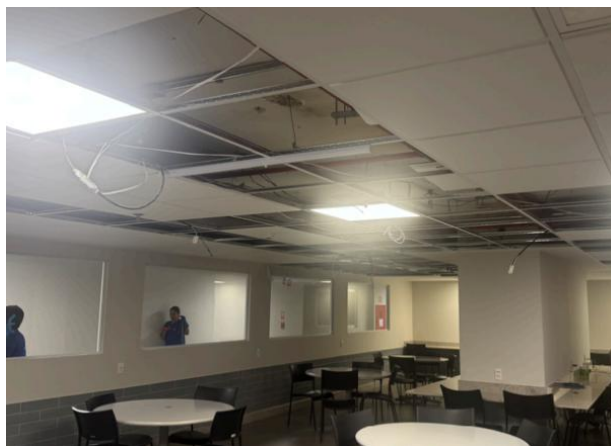
- Demolição da laje (100% Concluída)
- Execução da laje de concreto (100% Concluída)
- Execução do piso de acabamento (100% Concluída)
- Impermeabilização (100% Concluída)
- Polimento da piso (100% concluída)
- Pintura do subsolo (em execução)
- Troca do forro subsolo (em execução)
- Pintura Subsolo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

Valor do Prospecto
R\$ 580.000,00

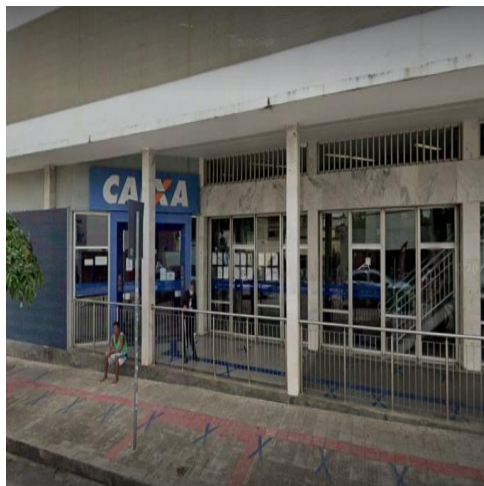
Total de contratos:
R\$ 1.749.796,66

Saldo a pagar:
R\$ 246.135,35

Fotos do relatório de entrega de obra (prestador)



STATUS DAS OBRAS

**Edifício Horto Florestal:**

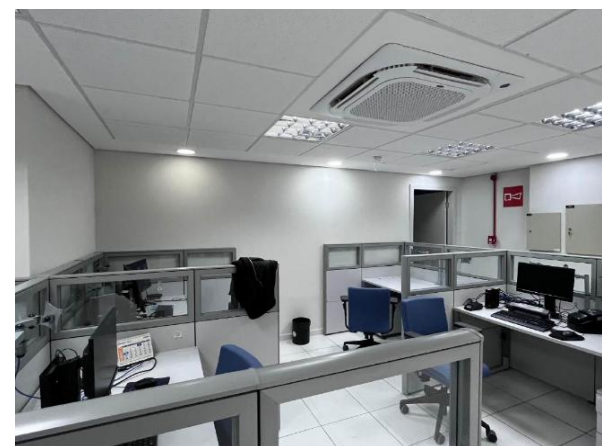
Escopo / Status

- 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

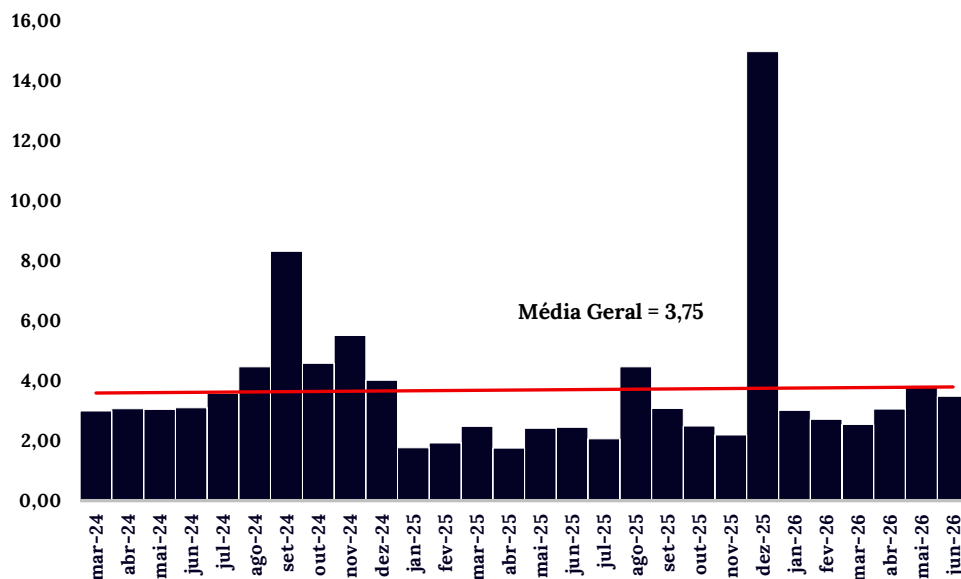
Saldo a pagar:
R\$ 1.800,00

Visão geral do 3º andar após conclusão do forro

MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de junho, o volume financeiro negociado foi de R\$ 3,4 milhões, o que representa um giro de 1,33% em relação ao valor de mercado do fundo, volume inferior a média de liquidez dos últimos 24 meses, de cerca de R\$ 3,8 milhões por mês.

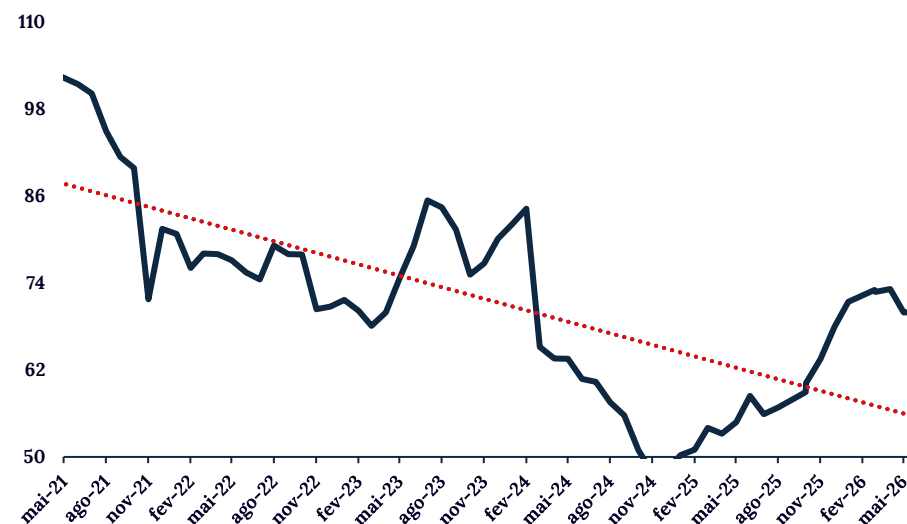
Volume Negociado (em milhões de reais)



DESEMPENHO DA COTA

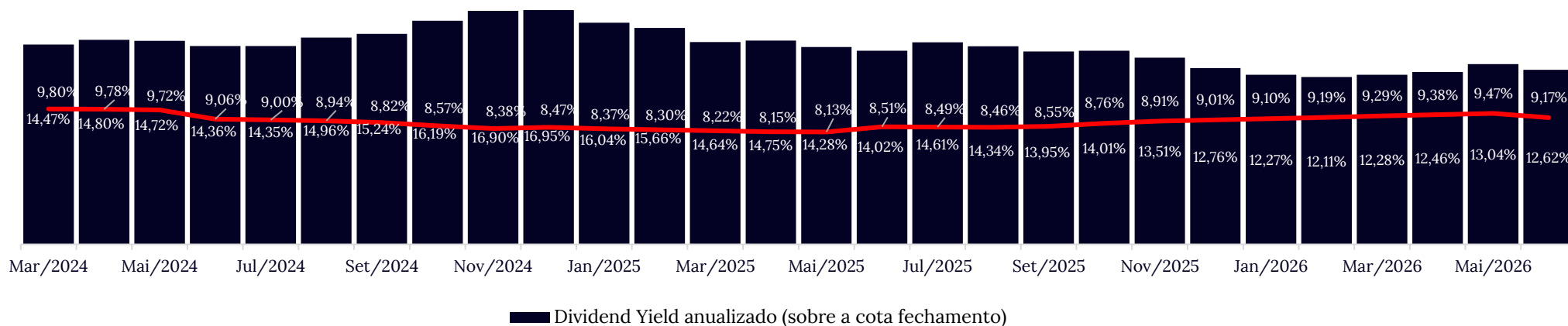
O fundo apresentou uma expressiva retomada do valor de mercado ao longo de 2025, esse movimento também devemos observar ao longo de 2026. No período de doze meses, considerando a cota de julho de 2025 a junho de 2026, o fundo apresentou ganho de capital de 34,85%.

Evolução da cota de fechamento do fundo

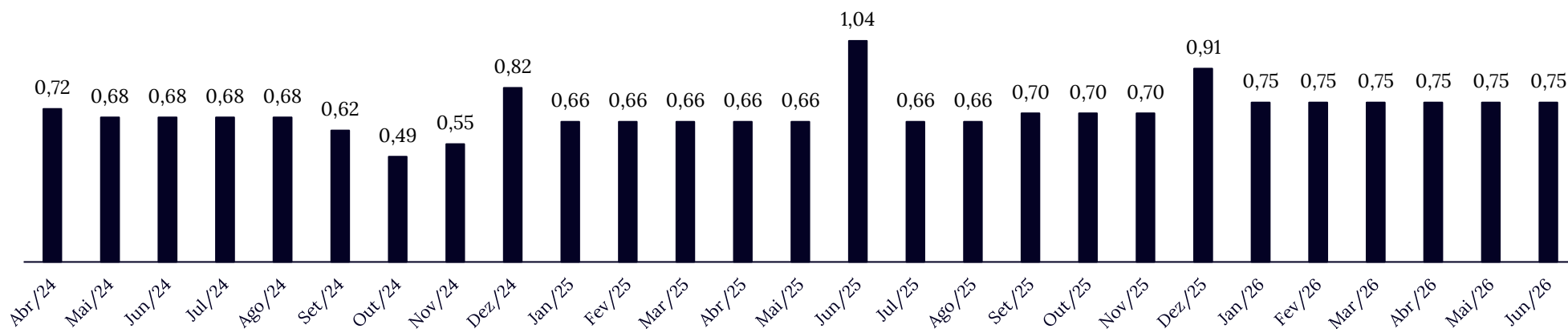


EVOLUÇÃO DO DIVIDEND YIELD

Em junho de 2026, o CXCO11 registrou um Dividend Yield anualizado de 12,52% a.a sobre a cota de mercado e 9,17% a.a sobre a cota patrimonial, indicando um nível atrativo de 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 mensal de dividendos - (últimos 24 meses)





PATAGONIA CAPITAL

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

www.patagoniacapital.com.br

ri@patagoniacapital.com.br

(16) 3620 2333

