

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS

CNPJ/MF nº 38.658.984/0001-75

AVISO AOS COTISTAS

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Administradora**”), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668**”) e a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 38.658.984/0001-75 (“**Fundo**”), vem a público comunicar aos cotistas sobre o recebimento de solicitação, feita pela **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.526.263/0001-74 (“**Gestora**”), nos termos do art. 73-A da Resolução CVM 175, para divulgação de **ORIENTAÇÃO E PEDIDO DE MANIFESTAÇÃO DE VOTO**, constantes nos Anexo I e II ao presente comunicado.

O referido pedido insere-se no contexto da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, solicitada por cotistas titulares de mais de 5% das cotas de emissão de Fundo, a realizar-se por meio de Consulta Formal, datada de **25 de maio de 2026**, encontrando-se atualmente em curso o prazo para manifestação de voto pelos cotistas através do link: [CONSULTA FORMAL - FII CXCO](#), com prazo final em **24 de junho de 2026** (“**Consulta Formal**”). A Gestora, em sua Orientação e Pedido de Manifestação de Voto, recomenda a **REPROVAÇÃO** das matérias da Consulta Formal, orientando os cotistas a manifestarem seu voto contrário diretamente à Administradora, por meio da Carta Resposta, cujo modelo encontra-se no edital da Consulta Formal e no Anexo II ao presente comunicado.

Nos termos da regulamentação, o link de acesso à Orientação e Pedido de Manifestação de Voto também será enviada aos cotistas eletronicamente, por meio dos meios de contatos constantes em seus cadastros.

Eventuais dúvidas ou solicitações de esclarecimento relacionadas à Consulta Formal poderão ser direcionadas à Administradora, por meio do e-mail assembleiasfundos@vortex.com.br ou à Gestora, por meio do e-mail ri@patagoniacapital.com.br.

São Paulo, 02 de junho de 2026.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS*por sua Administradora, Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.*

ANEXO I

Solicitação Gestora – Orientação e Pedido de Manifestação de Voto

ANEXO I

ORIENTAÇÃO E PEDIDO DE MANIFESTAÇÃO DE VOTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA POR CONSULTA FORMAL DE 25 DE MAIO DE 2026 (“PEDIDO”)

A **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.526.263/0001-74 (“Gestora”), na qualidade de gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS** (“Fundo”), vem, por meio deste, apresentar sua orientação e recomendação de voto aos cotistas para a Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada por consulta formal, com manifestação de voto até 24 de junho de 2026, convocada por cotistas titulares de mais de 5% das cotas de emissão de Fundo (“Consulta Formal”), com fundamento no art. 73-A Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”).

A recomendação da Gestora é pela **REPROVAÇÃO** das matérias da Consulta Formal, pelos motivos aqui expostos.

Este Pedido é acompanhado de orientação de voto sobre as matérias constantes da ordem do dia. O objetivo é permitir que os cotistas que compartilhem da visão técnica e estratégica da Gestora possam exercer seu direito de voto de forma informada, em conformidade com a regulamentação aplicável e com o Regulamento do Fundo.

I – CONTEXTO E EVOLUÇÃO DO FUNDO SOB A ATUAL GESTÃO

A recomendação da Gestora está alinhada à estratégia de recuperação operacional, reposicionamento patrimonial e geração de valor implementada desde sua assunção da gestão do Fundo, há aproximadamente 20 (vinte) meses.

Ao assumir a gestão, a Gestora encontrou desafios relevantes relacionados à operação dos ativos imobiliários, à previsibilidade dos resultados do Fundo e à captura de seu potencial econômico. Desde então, foram implementadas diversas medidas estruturantes voltadas à recuperação e valorização do patrimônio dos cotistas, dentre as quais destacam-se:

- i. o endereçamento das principais obras, adequações técnicas e intervenções necessárias nos imóveis;*
- ii. a condução de negociações e iniciativas voltadas à revisão das condições contratuais junto ao locatário, buscando maior aderência às condições de mercado e maximização da geração de resultado no longo prazo;*
- iii. a recomposição da posição de caixa do Fundo e o fortalecimento de sua capacidade financeira;*

iv. *o restabelecimento da previsibilidade das distribuições de rendimentos aos cotistas.*

Como resultado dessas iniciativas, o Fundo apresentou evolução operacional gradual e melhora consistente de seus indicadores, refletindo o trabalho desenvolvido pela Gestora na recuperação de valor e no fortalecimento dos fundamentos econômicos do Fundo.

Adicionalmente, na última semana, a Gestora divulgou Fato Relevante em 29/05/2026 informando que **aceitou uma proposta para alienação de um ativo integrante do portfólio do Fundo conforme detalhado no subitem (iii) abaixo**. Tal proposta representa evidência concreta da existência de alternativas reais de geração de valor para os cotistas sem a necessidade de realização de emissão de cotas em condições potencialmente prejudiciais ao patrimônio dos investidores atuais.

II – RAZÕES DA NOSSA POSIÇÃO

A nossa orientação de voto neste Pedido fundamenta-se na análise diligente dos impactos que a proposta dos Cotistas Solicitantes (conforme definido na Consulta Formal) pode produzir sobre o patrimônio, a estratégia de longo prazo e a capacidade de geração de valor do Fundo. Entendemos que a aprovação da ordem do dia apresenta riscos significativos, pelos seguintes motivos:

- (i) **Ausência de Pipeline que justifique a Oferta:** A Gestora não possui, neste momento, um *pipeline* de ativos ou uma destinação de recursos com maturidade e qualidade que justifiquem a captação de R\$ 248,5 milhões, de forma que não há como garantir que a oferta pública objeto de deliberação na Consulta Formal tem o potencial de gerar valor ao Fundo. Na visão da Gestora, a emissão de cotas deve ocorrer em momentos que garantam a eficiência alocativa e em preços adequados. Realizar uma oferta sem uma utilização imediata e rentável dos recursos gera um indesejável efeito de “caixa parado” (*cash drag*), reduzindo a distribuição de rendimentos por cota e prejudicando a performance do Fundo no curto e médio prazo.
- (ii) **Risco de Diluição Excessiva e Injustificada:** A proposta apresenta um risco real e significativo de diluição para os atuais cotistas. Primeiramente, o preço de emissão proposto de R\$ 63,34 por cota representa um desconto agressivo de 33,73% em relação ao Valor Patrimonial por cota (data-base abril/2026), que é de R\$ 95,58. Ademais, a metodologia de precificação adotada — baseada na média de fechamento dos últimos 12 meses — mostra-se inadequada para o momento atual, representando uma proposta oportunista que busca se beneficiar de um período excepcionalmente depreciado de negociação das cotas, em detrimento dos cotistas que apoiaram o fundo desde sua constituição e assumiram os riscos inerentes à fase inicial. Tal proposta não reflete o valor justo do fundo, a qualidade de seus ativos nem a evolução dos seus fundamentos ao longo do tempo. A emissão de novas cotas nestas condições, sem a contrapartida de crescimento qualitativo do portfólio, tende a comprimir o valor patrimonial por cota e diluir, indevidamente, a participação proporcional dos investidores que

construíram o patrimônio atual do Fundo.

- (iii) **Alternativas com Maior Potencial de Gerar Valor – Valorização dos Ativos, Modernização e Expansão:** Conforme divulgado em Fato Relevante do Fundo em 29 de maio de 2026, assinou um memorando de entendimento em caráter vinculante para venda de um imóvel do Fundo, pelo montante total de R\$ 26.866.000,00 (vinte e seis milhões e oitocentos e sessenta e seis mil), valor que corresponde a mais de 39% (trinta e nove por cento) acima do indicado no último laudo de avaliação do ativo, datado de 2025, evidenciando uma oportunidade favorável de desinvestimento para o Fundo, em condições que refletem a atratividade e a valorização do imóvel. Ainda que seja uma operação pontual, ela demonstra oportunidades de gestão da carteira do Fundo em valores superiores ao valor de negociação das cotas e ao valor patrimonial dos ativos. Adicionalmente, a Gestora já possui um plano concreto de modernização do Regulamento, da Tese e de expansão do Fundo, desenhado para elevar a governança, diversificar a carteira e ampliar o valor para o cotista. Este plano futuro, diferente do proposto atualmente, endereça a necessidade de crescimento e diversificação da carteira do Fundo com diligência, transparência e respeito à equidade entre os investidores. Esta pauta será o objeto de uma Assembleia Geral Extraordinária (AGE) do Fundo específica, a ser convocada após a rejeição das presentes ordens do dia, garantindo que o Fundo evolua de forma sustentável e planejada.

III – ORIENTAÇÃO DA PROPOSTA

Para exercer seu voto em conformidade com a visão da Gestora, os cotistas deverão preencher a Carta Resposta disponibilizada pela Administradora na Consulta Formal ou no Anexo II do presente comunicado, assinalando a opção contrária às propostas.

Passamos, então, à orientação da proposta para cada item da ordem do dia:

1. Deliberação sobre a 2ª Emissão de Cotas

Orientação da Proposta: REPROVAR

Justificativa: A proposta de emissão não possui aderência aos planos estratégicos, carece de *pipeline* que a justifique e gera diluição excessiva e injustificada aos atuais cotistas, sem benefício econômico comprovado. A Gestora entende que o caminho para o crescimento do Fundo deve passar pelo plano de modernização que será oportunamente apresentado aos cotistas e qualquer oferta de emissão de novas cotas deve ser feita em preço adequado, com previsão de alocação dos recursos em ativos que agregue valor à carteira do Fundo.

2. Deliberação sobre despesas da Assembleia e da Oferta como encargos do Fundo

Orientação da Proposta: REPROVAR

Justificativa: O Fundo não deve ser onerado com custos de uma operação que é contrária ao seu melhor interesse e que não contribui para a sua estratégia de longo prazo. A aprovação deste item

representaria um gasto indevido dos recursos da coletividade de cotistas.

IV – INSTRUÇÕES PARA A MANIFESTAÇÃO DE VOTO

Os cotistas devem manifestar seu voto diretamente à Administradora até 24 de junho de 2026, por meio da Carta Resposta, conforme procedimentos e canais indicados no Edital de Convocação da Consulta Formal e cujo modelo de Carta Resposta, elaborado pela Gestora, encontra-se no Anexo II deste comunicado.

A participação ativa dos cotistas nesta assembleia é fundamental. A Gestora reafirma seu entendimento de que a proposta submetida pelos Cotistas Solicitantes é potencialmente prejudicial aos interesses do Fundo e de seus investidores, visto que a emissão de cotas nos termos apresentados resultará em diluição excessiva da base atual de cotistas, sem a devida contrapartida de valor ou fundamentação estratégica, prejudicando a preservação do patrimônio e a perenidade do Fundo.

Ressaltamos, por fim, que, nos termos do art. 73-A da Resolução CVM 175, é facultado ao cotista exercer voto contrário à proposta do prestador de serviços, utilizando o mesmo instrumento de representação.

Atenciosamente,

PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

ANEXO II

MODELO DE CARTA RESPOSTA

Data: ____ / ____ / 2026

À VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome Completo / Razão Social do Cotista:

CPF / CNPJ:

E-mail:

Venho por meio do presente e com base na Consulta Formal convocada em 25 de maio de 2026, apresentar voto por escrito referente às deliberações da ordem do dia da Consulta Formal, no sentido de aprovar, reprovando, ou abster-me quanto a:

(i) Deliberar sobre a 2ª (segunda) emissão de cotas da subclasse única da Classe Única do Fundo (“Cotas”), no montante total de 3.924.500 (três milhões, novecentas e vinte e quatro mil e quinhentas) cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 63,34 (sessenta e três reais e trinta e quatro centavos) por Cota, correspondente à média dos fechamentos dos pregões dos últimos 12 (doze) meses de negociação das cotas no mercado secundário, podendo refletir desconto em relação ao valor patrimonial por cota, perfazendo o montante total estimado de R\$248.577.830,00 (duzentos e quarenta e oito milhões, quinhentos e setenta e sete mil, oitocentos e trinta reais), conforme as características constantes do Regulamento e do Suplemento previsto no Anexo I a este Edital e as previstas abaixo (“Segunda Emissão” ou “2ª Emissão”). As Cotas serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta Pública”, respectivamente).

- (a) Rito da Oferta Pública: As Cotas seguirão o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, a) da Resolução CVM 160;
- (b) Público-alvo: Investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores”);
- (c) Prospecto: não aplicável;
- (d) Lâmina: não aplicável;
- (e) Coordenador da Oferta Pública: a Oferta Pública será distribuída pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob nº 22.610.500/0001-88.

(f) Prazos: a subscrição das Cotas, objeto da Oferta Pública, deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da divulgação do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160.

☐ Reprovar <u>Proposta da Gestora</u>	☐ Aprovar	☐ Abstenção
--	----------------------------------	------------------------------------

(ii) Deliberar sobre a autorização para que, nos termos da regulamentação aplicável, eventuais despesas relacionadas à convocação e realização da presente assembleia geral sejam consideradas como encargos do Fundo.

☐ Reprovar <u>Proposta da Gestora</u>	☐ Aprovar	☐ Abstenção
--	----------------------------------	------------------------------------

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

1. O cotista declara, para todos os fins, que recebeu acesso às informações e documentos relativos à Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, incluindo o edital de convocação, o material de apoio da assembleia, o presente comunicado e manifestação de voto apresentados pela Gestora, possuindo, assim, os elementos informativos necessários ao exercício do voto.

2. Em conformidade com o disposto nos incisos II, III e IV do caput e no § 2º do artigo 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, o Cotista abaixo assinado declara, para os devidos fins, que:

☐ SIM, é sócio, diretor ou empregado de qualquer prestador de serviços do Fundo, essencial ou não, ou parte relacionada a qualquer prestador de serviços do Fundo, seu sócio, diretor ou empregado, e/ou possui impedimento de voto e/ou interesse conflitante com o do Fundo no que se refere à matéria constante da Ordem do Dia.

☐ NÃO, não é sócio, diretor ou empregado de qualquer prestador de serviços do Fundo, essencial ou não, nem parte relacionada a qualquer prestador de serviços do Fundo, seu sócio, diretor ou empregado, bem como não possui qualquer impedimento de voto ou interesse conflitante com o do Fundo no que se refere às matérias constantes na Ordem do Dia.

☐ NÃO APLICÁVEL.

Assinatura: _____



☎ (16) **3620-2333**

🌐 www.patagoniacapital.com.br

📍 Av. Braz Olaia Acosta, 727 – Sala 1101
Jardim Califórnia, Ribeirão Preto - SP, 14026-040

Nome do Cotista: _____