



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CAIXA IMOVEIS CORPORATIVOS**

CNPJ: 38.658.984/0001-75

**RELATÓRIO MENSAL
MAIO DE 2026**



Esta apresentação foi elaborada pela Vórtx DTVM, 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

Em maio, o fundo fechou sua negociação de R\$ 70,00 por cota, encerrando o mês cotado a R\$ 69,96/cota.

A gestão avalia que o fechamento abaixo de R\$ 70,00 está relacionado às notícias divulgadas acerca da possível emissão de novas cotas do fundo. A perspectiva de diluição tem levado parte dos cotistas a manifestar intenção de venda, pressionando a cotação do ativo.

O Fundo iniciou novas contratações, incluindo a empresa Baggio, responsável pela elaboração dos projetos executivos e demais documentos técnicos referentes aos cinco pavimentos do imóvel localizado em Cascavel.

Adicionalmente, conforme divulgado em Fato Relevante publicado em 29/05/2026, o Fundo recebeu e aceitou uma proposta para a venda do imóvel localizado na Avenida Brasil, nº 6.266, em Cascavel/PR, atualmente locado à Caixa Econômica Federal, pelo valor total de R\$ 26.866.000,00.

A operação prevê o pagamento de R\$ 15.240.000,00 à vista, na assinatura do compromisso de compra e venda, e o saldo remanescente de R\$ 11.626.000,00 em quatro parcelas semestrais corrigidas pelo IPCA/IBGE.

O valor ofertado representa um prêmio superior a 39% em relação ao último laudo de avaliação do imóvel, elaborado em 2025, evidenciando uma oportunidade favorável de desinvestimento para o Fundo.

O Fundo também acordou com a Caixa a pintura integral do subsolo do edifício de Brasília, tema que ainda estava pendente de alinhamento entre o prestador, a Caixa e o Fundo, uma vez que a Caixa solicitou a pintura de todo o pavimento, e não apenas da área afetada pela infiltração.

Em relação ao imóvel de Cuiabá, no que se refere à obrigação de “retrofit da fachada”, após reunião com a Caixa, recebemos autorização para que o Fundo tivesse autonomia na definição do escopo. Em conversa com o engenheiro responsável pelo acompanhamento das obras, entendemos que a pintura da fachada será suficiente.

Para os imóveis de Belo Horizonte, recebemos notificação da Caixa informando que o revestimento em pedra de granito do Edifício Contorno apresentava risco de soltura. Após visita do engenheiro e confirmação do risco, notificamos o locatário sobre a obrigatoriedade de contratar telas de proteção para garantir a segurança de pedestres e funcionários.

Conforme aprovado e observado pelo jurídico da Caixa, recebemos a devolutiva de que a mantenedora foi acionada e providenciará a instalação das telas no imóvel.

Já em relação ao imóvel de Horto Florestal, seguem as discussões sobre a aprovação do projeto na Prefeitura. Além disso, aguardamos uma devolutiva da Caixa referente à divergência entre informações documentais enviadas por eles ao Fundo.

CARTA DO GESTOR 2/3

Revisional

Em maio, recebemos uma devolutiva da Caixa em relação aos laudos de avaliação contratados por ela. Segundo a CBRE, a Caixa encaminhou estudos que sustentariam o reajuste dos aluguéis; contudo, os valores apresentados ficaram significativamente abaixo daqueles apurados pela consultoria.

De acordo com a CBRE, os comparativos utilizados pela Caixa consideraram imóveis com tipologias, localizações e padrões construtivos distintos, comprometendo a aderência dos valores obtidos. Além disso, destacou que os imóveis corporativos de ocupação única apresentam menor liquidez e maior risco de vacância, fatores que impactam diretamente o valor locativo e dificultam comparações com unidades fracionadas, no entanto não foram apresentados argumentos técnicos ou detalhamentos que permitissem uma análise mais aprofundada das divergências apontadas.

Ao solicitar acesso aos laudos, fomos informados de que as informações são sigilosas, inclusive os parâmetros utilizados nas avaliações, postura que a Caixa costuma adotar nesse tipo de negociação.

Diante da ausência de justificativas técnicas consistentes, a CBRE segue conduzindo novas rodadas de discussão com a Caixa, buscando maior transparência nos critérios adotados e avanços nas negociações dos reajustes.

Emissão de novas cotas

Em maio, cotistas detentores de mais de 5% das cotas em circulação do Fundo, incluindo os fundos SUNO Multiestratégia FII, SUNO Fundo de Fundos FII, Roma VI FII e Pisa VII FII, também sob gestão da Suno, convocaram uma Assembleia Geral Extraordinária (AGE) para deliberar sobre uma proposta de 2ª emissão de cotas no montante aproximado de R\$ 248,6 milhões.

A proposta prevê a emissão de até 3.924.500 cotas ao preço unitário de R\$ 63,34, valor calculado com base na média de negociação dos últimos 12 meses e que representava um desconto relevante em relação ao valor patrimonial e ao preço de mercado das cotas à época.

Os cotistas solicitantes justificaram a emissão como uma forma de diversificar o portfólio, ampliar as estratégias de alocação e otimizar a relação risco-retorno do Fundo.

A Gestora manifesta-se formalmente pela **reprovação** da proposta, por entender que a operação poderia gerar diluição relevante aos atuais cotistas e que, neste momento, não há um pipeline de investimentos suficientemente maduro que justifique a captação pretendida.

Ressaltamos que as futuras emissões devem ocorrer em condições que preservem a criação de valor para os investidores, com estratégia de alocação claramente definida e alinhada aos objetivos de longo prazo do Fundo.

CARTA DO GESTOR 3/3

Da forma como a emissão foi proposta, a subscrição das novas cotas seria restrita a investidores profissionais, ou seja, investidores com patrimônio financeiro superior a R\$ 10 milhões ou que possuam certificações que os qualifiquem para essa categoria. Dessa forma, investidores de varejo e qualificados não poderiam participar da oferta, ficando sujeitos à diluição de suas participações no Fundo.

Adicionalmente, a proposta prevê que determinadas despesas relacionadas à oferta e à assembleia pudessem ser suportadas pelo próprio Fundo, impactando indiretamente todos os cotistas. Nesse contexto, a Gestora entende que a emissão, nas condições apresentadas, não atende aos melhores interesses da base pulverizada de investidores e, por essa razão, manifesta-se **contrariamente** à sua aprovação.

Cenário macroeconômico

O IFIX encerrou o mês de maio em queda de 1,33%, interrompendo a sequência de valorização observada nos meses anteriores. Apesar do desempenho positivo registrado na última semana do mês, o índice foi impactado pelo aumento da aversão ao risco e pela deterioração das expectativas em relação ao cenário macroeconômico.

O principal fator por trás desse movimento foi a persistência das pressões inflacionárias, evidenciada pela divulgação do IPCA-15 de maio acima das expectativas do mercado, além das incertezas relacionadas ao cenário político e ao ambiente internacional. Esse contexto reduziu as apostas em uma trajetória mais favorável para os juros, impactando negativamente os ativos mais sensíveis às condições financeiras, como os fundos imobiliários.

Nesse cenário, os fundos de tijolo apresentaram desempenho mais pressionado ao longo do mês, refletindo a cautela dos investidores diante da perspectiva de juros elevados por um período mais prolongado.

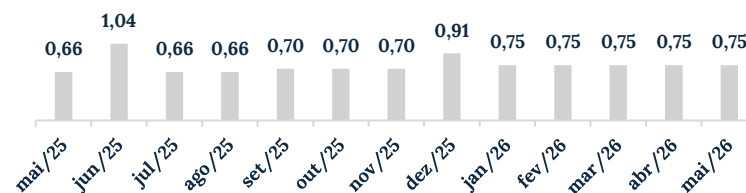
Já os fundos de papel continuaram demonstrando maior resiliência, beneficiados pelo carrego ainda atrativo dos ativos indexados ao CDI e à inflação, o que contribuiu para mitigar parte da volatilidade observada no setor.

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 continuará sendo determinante para o desempenho dos fundos imobiliários e para a retomada de um fluxo mais consistente de capital para a classe.

Distribuição de dividendos

Em 12 meses foram distribuídos R\$ 9,11/cota, o que representa um dividend yield de 13,04% a.a. líquido de Imposto de Renda, tomando como base a cota patrimonial de fechamento de R\$ 69,96.

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.

MAIO/2026

Patrimônio Líquido:	R\$ 375.382.084,34
Quantidade de Cotas:	3.924.500
Valor Cota Patrimonial:	R\$ 95,65
Valor da Cota no Mercado:	R\$ 69,96
P/B	0,73
Resultado Distribuído no mês:	98,78%
Resultado Distribuído no semestre:	95,37%

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

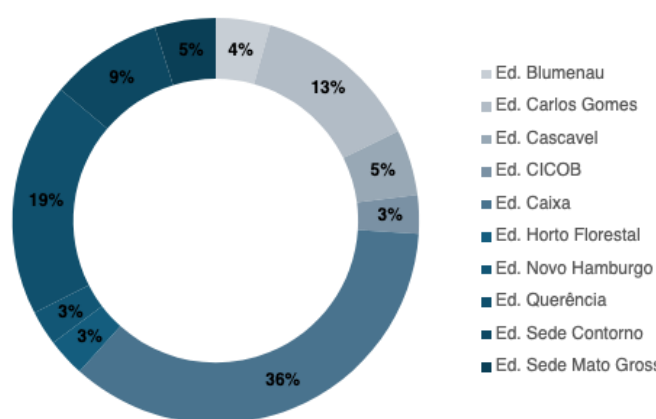
Ativo	Localização	UF	% sobre ABL	ABL Total (m²)	Prazo Médio Remanescente (meses)	Distribuição Geográfica (% por receita)
Ed. Blumenau	Blumenau - SC	SC	6%	5.793	55	
Ed. Carlos Gomes	Curitiba - PR	PR	17%	15.779	55	
Ed. Cascavel	Cascavel - PR	PR	6%	5.106	55	
Ed. CICOB	Caxias do Sul - RS	RS	5%	4.136	55	
Ed. Caixa	Brasília - DF	DF	18%	16.703	55	
Ed. Horto Florestal	Belo Horizonte - MG	MG	8%	7.572	55	
Ed. Novo Hamburgo	Novo Hamburgo - RS	RS	5%	4.782	55	
Ed. Querência	Porto Alegre - RS	RS	25%	22.544	55	
Ed. Sede Contorno	Belo Horizonte - MG	MG	4%	3.746	55	
Ed. Sede Mato Grosso	Cuiabá - MT	MT	6%	5.570	55	
Total			1	91730,48	55	

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\$ / m ²		
4%	15.900.000	131.229	22,7 m ²	9,90%	 <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 Gross
13%	49.200.000	427.012	27,1 m ²	10,41%	
5%	19.300.000	167.917	32,9 m ²	10,44%	
3%	11.300.000	99.550	24,1 m ²	10,57%	
37%	131.100.000	1.224.888	73,3 m ²	11,21%	
3%	11.200.000	95.726	12,6 m ²	10,26%	
3%	10.200.000	92.895	19,4 m ²	10,93%	
18%	68.800.000	600.880	26,7 m ²	10,48%	
9%	32.900.000	295.619	78,9 m ²	10,78%	
5%	17.800.000	149.791	26,9 m ²	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

	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	Total 1º sem
Propriedades para investimentos						
Receitas de aluguéis	3.285.508	3.285.508	3.285.508	3.285.508	3.106.140	16.248.170
Despesas com manutenção e conservação de propriedade para investimento	-	(187.250)	-	(35.082)	-	(222.332)
Resultado líquido das das propriedades para investimentos	3.285.508	3.098.258	3.285.508	3.250.425	3.106.140	16.025.838
Resultado com aplicações equivalentes de caixa						
Rendimentos com cotas de fundo renda fixa	49.263	36.316	50.060	40.859	38.364	214.863
Resultado líquido das aplicações equivalentes de caixa	49.263	36.316	50.060	40.859	38.364	214.863
Despesas administrativas						
Taxa de Administração	(41.445)	(39.159)	(33.582)	(41.055)	(37.341)	(192.582)
Taxa de Gestão	(41.445)	(39.159)	(33.582)	(41.055)	(37.341)	(192.582)
Taxa Anbima	-	(917)	-	(917)	-	(1.834)
Taxa de Fiscalização CVM	-	-	-	-	(40.477)	(40.477)
Anuidade B3	-	-	(17.913)	-	-	(17.913)
Tarifas bancárias	(81)	(81)	(257)	(133)	(133)	(684)
Despesa com laudos de avaliação	(45.300)	(30.200)	-	-	-	(75.500)
Despesa com auditoria	(7.450)	-	(7.450)	-	-	(14.900)
Despesas com consultoria	-	-	-	-	(47.294)	(47.294)
Despesas com advogados	(801)	(14.625)	(14.625)	(207)	-	(30.258)
Taxas cartorárias	-	-	-	(7.907)	-	(7.907)
Despesas com certificado digital	-	(195)	-	-	-	(195)
Despesas com marketing e publicações	-	-	-	-	-	-
Outras despesas administrativas	(10.517)	(12.000)	(113.827)	(36.715)	(2.072)	(175.132)
Resultado total das despesas administrativas	(147.038)	(136.335)	(221.237)	(127.990)	(164.658)	(797.259)
Resultado caixa do Fundo no mês	3.187.732,81	2.998.238,68	3.114.330,77	3.163.294,42	2.979.845,59	15.443.442

OBRAS

CAIXA E PLANEJAMENTO DE OBRAS								
Agência	Projeto	Status	Serviço contratado	Empresa contatada	Valor contratado	Valores pagos até abr/26	Previsão de pagamento em mai/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\$ -
	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\$ -
	Acessibilidade agência	Em execução	Acessibilidade agência	Rita Arq	R\$ 3.600,00	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\$ 85.500,00	R\$ 4.500,00	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\$ 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\$ 72.500,00	R\$ 7.250,00	R\$ -
		A executar	Pintura Subsolo	Gonçalves Eng.	R\$ 96.904,00			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\$ 35.294,17	R\$ 39.295,15
	n/a	Acompanhamento de obra	Puma (valor mensal)	n/a	R\$ 80.000,00	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\$ 53.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ -	
Ed. Cascavel	Retrofi de ar condicionado	Em execução	Projetos executivos	Baggio	R\$ 170.000,00			R\$ -
		n/a	Acompanhamento de obra	Puma*	n/a	R\$ 4.000,00		R\$ -
Total					R\$ 7.523.532,02	R\$ 54.044,17	R\$ 292.974,30	

STATUS DAS OBRAS



Edifício Querência:

Escopo / Status

- Limpeza do imóvel pós enchente (100% Concluído)
- Laudo estrutural (100% concluído)
- Termo aditivo para pagamento do reembolso dos itens acima (Em andamento)
- Imóvel com 100% do seu funcionamento.

Valor do Prospecto

R\$ -

Total de contratos:

R\$ 1.145.863,28

Saldo a pagar:

R\$ -

Sistema de reservatórios de água



Sala técnica



Centro de controle



STATUS DAS OBRAS

**Edifício Filial:**

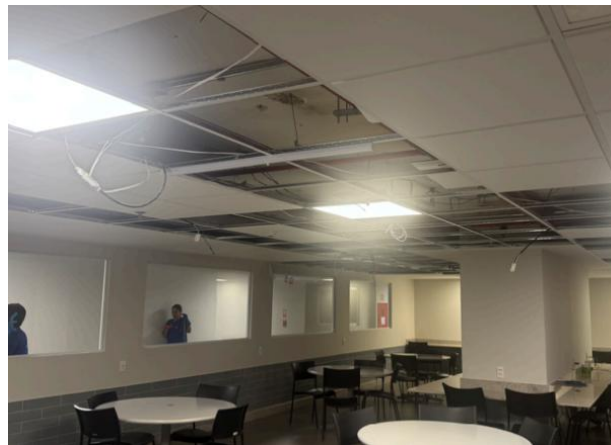
Escopo / Status

- 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)

Valor do Prospecto
R\$ 580.000,00

Total de contratos:
R\$ 1.749.796,66

Saldo a pagar:
R\$ 291.174,30

Fotos do relatório de entrega de obra (prestador)

STATUS DAS OBRAS



Edifício Horto Florestal:

Escopo / Status

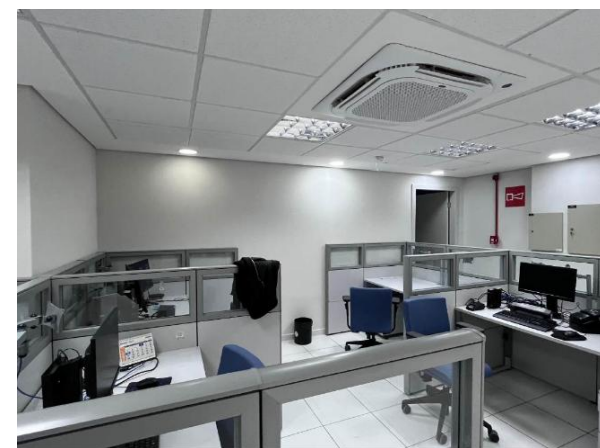
- Reforma da cobertura (100% Concluída)
- Impermeabilização de laje (100% Concluída)
- Reforma dos sanitários (100% Concluída)
- Forro no 3º Piso (100% concluída)
- Projeto de acessibilidade (Em andamento)

Valor do Prospecto
R\$ 600.000,00

Total de contratos:
R\$ 1.826.715,81

Saldo a pagar:
R\$ 1.800,00

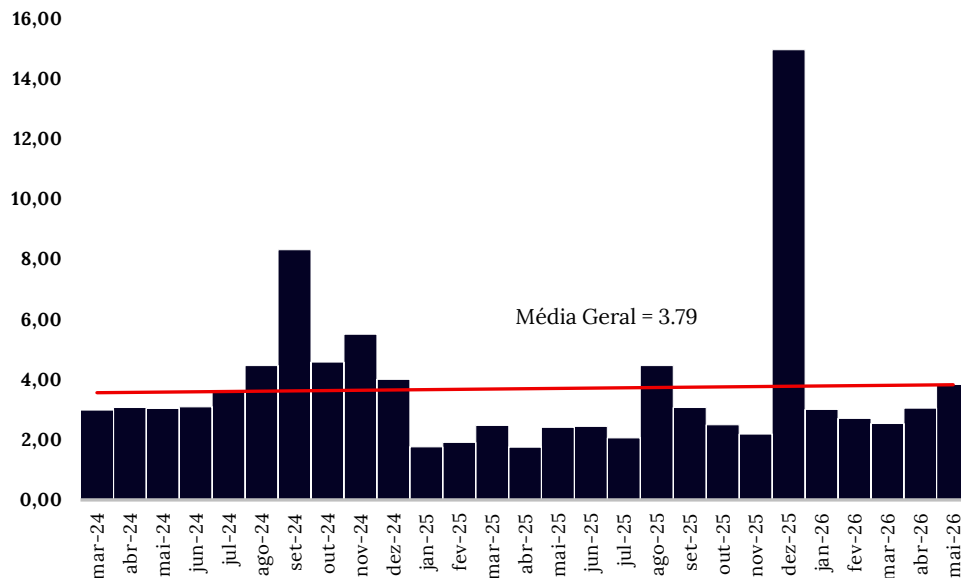
Visão geral do 3º andar após conclusão do forro



MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de maio, o volume financeiro negociado foi de R\$ 3,8 milhões, o que representa um giro de 1,06% em relação ao valor de mercado do fundo, volume superior a média de liquidez dos últimos 24 meses, de cerca de R\$ 3,79 milhões por mês.

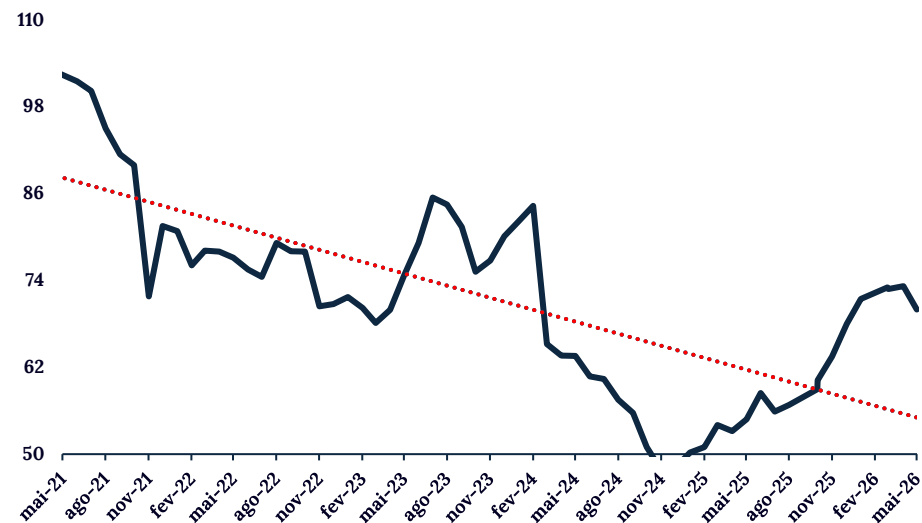
Volume Negociado (em milhões de reais)



DESEMPENHO DA COTA

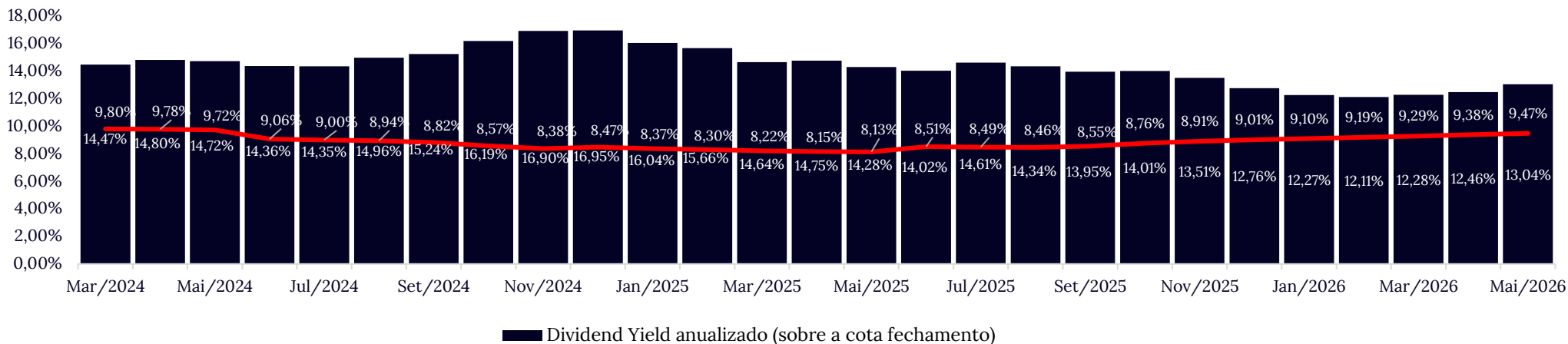
O fundo apresentou uma expressiva retomada do valor de mercado ao longo de 2025, esse movimento também devemos observar ao longo de 2026. No período de doze meses, considerando a cota de junho de 2025 a maio de 2026, o fundo apresentou ganho de capital de 42,37%.

Evolução da cota de fechamento do fundo

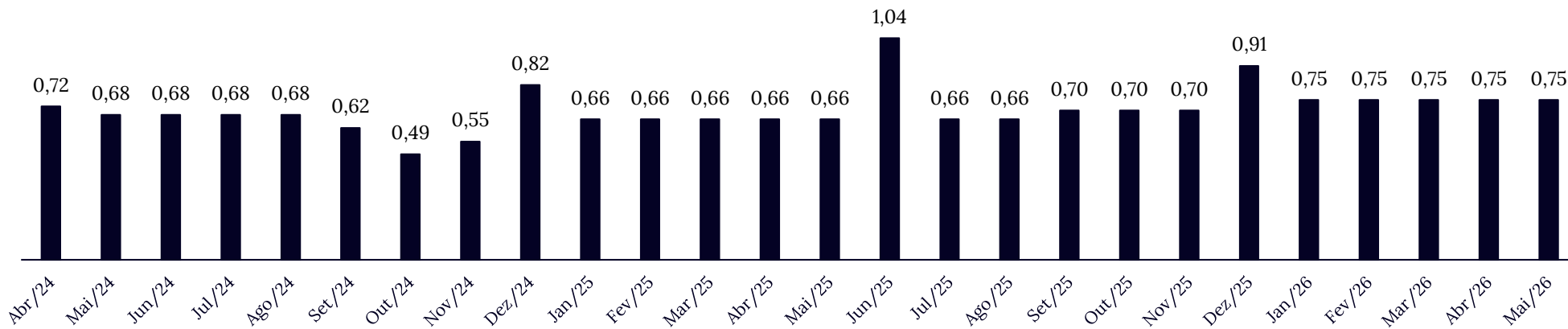


EVOLUÇÃO DO DIVIDEND YIELD

Em maio de 2026, o CXCO11 registrou um Dividend Yield anualizado de 13,04% a.a sobre a cota de mercado e 9,47% 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)





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

