



SET 2025

RELATÓRIO MENSAL

# FII CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA CXC11

**CAIXA** Asset

**O FUNDO****CNPJ** • 42.066.916/0001-94**ADMINISTRADOR** • Caixa Econômica Federal**GESTOR** • Caixa Asset**CUSTODIANTE e ESCRITURADOR** • Itaú Unibanco e Itaú Cor.**INÍCIO DO FUNDO** • 16 de março de 2022**PRAZO DE DURAÇÃO** • Indeterminado**PÚBLICO ALVO** • investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas**OBJETIVO DO FUNDO** • Geração de renda e aumento de valor patrimonial por meio do investimento em ativos imobiliários**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** • 0,70% a.a.**TAXA DE PERFORMANCE** • 20% do que exceder o IFIX**OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

O fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários mediante a aquisição de ativos, com foco em cotas de FII, de forma a proporcionar aos cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos ativos e do aumento do valor patrimonial de suas cotas.

**ACESSE AQUI** • [Documentos do FII](#)

## DESTAQUES CXC111 | SET 2025



Cota Patrimonial

R\$ 84,86

Cota de Mercado

R\$ 66,48

Distribuição  
por Cota

R\$ 0,75

Dividend  
Yield / Mês

1,13%

Dividend  
Yield (% CDI)\*

114,42%

PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO

R\$ 174,6 milhões

VALOR  
DE  
MERCADO

R\$ 136,7 milhões

VOLUME  
MÉDIO  
NEGOCIADO  
POR DIA

R\$ 341,9 mil

QUANTIDADE  
DE  
COTAS

2.057.726

NÚMERO  
DE  
INVESTIDORES

5.439

FII  
INVESTIDOS

44

\* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 30/09/2025.

## PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

Em setembro, em linhas gerais, foi marcado por mais um mês favorável para os mercados globais, muito em função do início de corte de juros nos Estados Unidos e pela rotação de fluxos para ativos mais descontados, principalmente, em economias emergentes. Dado isso, o S&P 500 subiu 3,5% e o Nasdaq 5,6%, derivados da melhora da expectativa de mais dois cortes de 25 pontos-base até o fim do ano e enfraquecimento do mercado de trabalho norte-americano. No Brasil, no período, o Ibovespa avançou 3,4%, justificado, sobretudo, pela entrada de R\$5,3 bilhões em capital estrangeiro na bolsa brasileira em setembro. E, no ano, o saldo acumulado atingiu R\$26,5 bilhões.

**IBOVESPA**  
146.237,02 pontos  
+3,40%

**DÓLAR**  
R\$ 5,32  
-1,99%

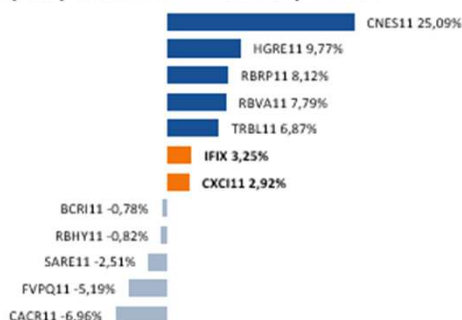
**IFIX**  
3.589,44 pontos  
+3,25%



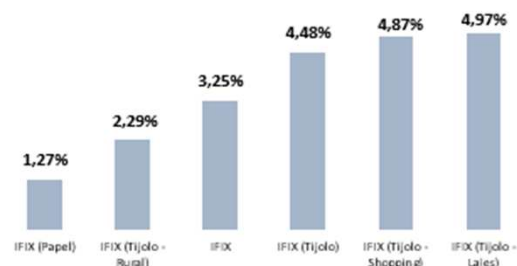
Fonte: Quantum|Axis e CAIXA Asset; \* considera cota de mercado

À vista disso, o índice IFIX, apresentou performance positiva de 3,25%, corroborado, pelos fortes desempenhos dos segmentos de Tijolos-Lajes (+4,97%), Tijolo-Shopping (+4,87%) e Tijolo (+4,48%)

**Destaques | Retorno FII Investidos | CXC11\***



**IFIX e Segmentos IFIX (Setembro 2025)**



Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

\*cota patrimonial ajustada do CXC1: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.



## PALAVRA DO GESTOR

Neste contexto, em setembro, vimos significativa valorização de diversos ativos da carteira do CXCIII, refletindo a consistência da estratégia de alocação e o possível bom momento de recuperação do mercado para fundos imobiliários. Entre os principais destaques positivos:

CNES11: Embora o fundo tenha apresentado uma valorização significativa no acumulado do ano, o fundo ainda lida com alguns desafios, como a taxa de vacância elevada e a possibilidade de redução na receita com a saída de locatários — fatores que merecem atenção por seu potencial impacto nos rendimentos futuros.

HGRE11: Apresentou valorização de 9,77%. A gestora segue executando com sucesso sua estratégia de reciclagem de ativos, realocando capital em imóveis mais rentáveis. Houve também, uma redução projetada na vacância, de 10,2% para 8,1%, entre agosto e setembro, o que contribui para a melhora nos indicadores operacionais.

RBRP11: Teve uma valorização de 8,12% no mês. O fundo mantém sua estratégia alinhada ao guidance, com ocupação física de 93,4%. Destaca-se o avanço nas obras do Edifício Jacks Rabinovich, com previsão de emissão do Habite-se em outubro. O imóvel, localizado a cerca de 250 metros da Av. Faria Lima e próximo à Av. Presidente Juscelino Kubitschek — dois dos principais polos comerciais de São Paulo — já está sendo comercializado pelo time responsável, com o fundo detendo 60% de participação no projeto.

Por outro lado, apesar dos avanços registrados em parte da carteira, o mês de setembro também trouxe desafios relevantes para alguns ativos do portfólio:

CACR11: Apresentou uma rentabilidade negativa de 6,96%, sendo novamente o fundo de pior desempenho da carteira, repetindo o resultado do mês anterior. A queda acumulada entre agosto e setembro já soma 14,53%, reflexo de um fluxo especulativo de vendas após eventos ocorridos em julho e agosto, como o cancelamento da 7ª emissão de cotas, o reposicionamento de uma casa de wealth e a divulgação de notícias sobre ausência de garantias e licenças ambientais em alguns ativos do fundo. Apesar de a gestora ter negado publicamente essas informações por meio de comunicado ao mercado, o impacto reputacional gerou forte pressão sobre as cotas.

FVPQ11: O fundo registrou uma queda de 5,19% no mês, em meio a um processo de transição na gestão e administração, que inclui a adoção gradual de um desconto na taxa de administração. Além disso, o resultado foi impactado pelo reconhecimento de despesas comerciais acumuladas ao longo do ano, ainda não refletidas no caixa. A gestora também sinalizou novos desembolsos previstos para os próximos meses, o que levou a uma redução temporária na distribuição de rendimentos, até que esses valores estejam totalmente provisionados.

SARE11: Apresentou desempenho negativo de 2,51% em setembro. Este é o segundo mês consecutivo sem distribuição de rendimentos aos cotistas. Em fato relevante, o fundo comunicou que foi aprovada, por meio de consulta formal iniciada em 10/05/2025, a liquidação do fundo, com a alienação total dos ativos para o BTLG11 (BTG Pactual Logística FII). O processo de liquidação impacta diretamente a previsibilidade de rendimentos e a atratividade do fundo no curto prazo.

## PALAVRA DO GESTOR

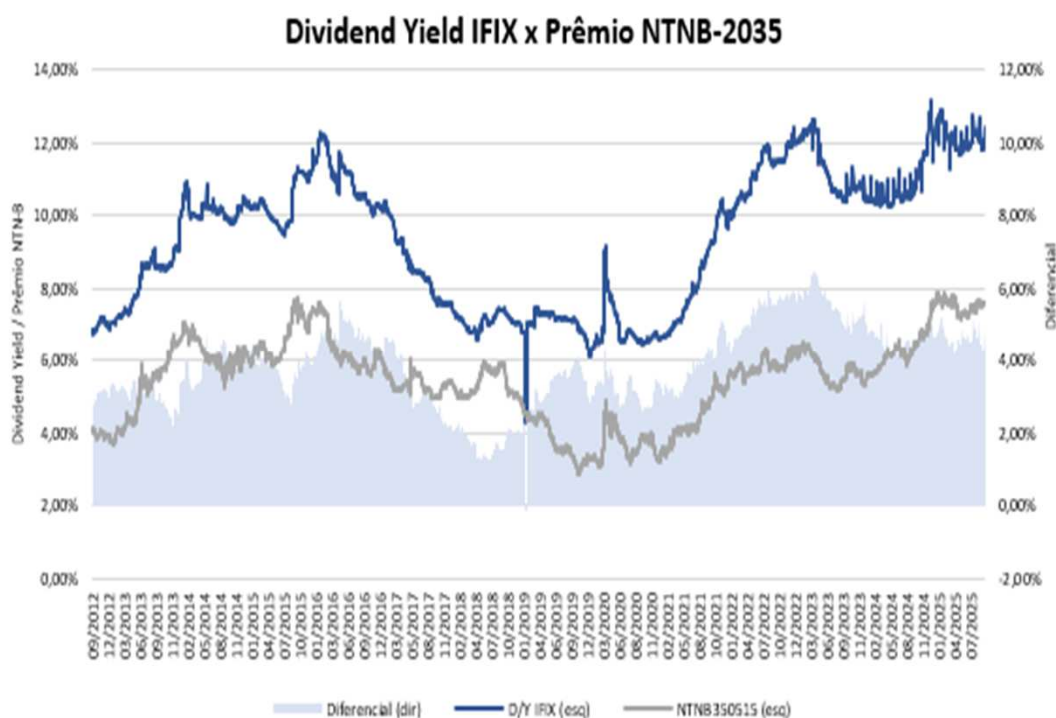


O resultado do CXCI11 em agosto foi de R\$ 0,78 por cota, com distribuição de rendimentos de R\$ 0,75 por cota, considerado adequado para o fundo, diante do atual cenário de incertezas. O pagamento será realizado em 14/10/2025. Desde o início do fundo, há um acúmulo de R\$ 0,82 por cota em resultados não distribuídos.

No contexto macroeconômico interno, o mercado segue acompanhando de perto os próximos movimentos na política monetária e quadro fiscal, somado com a as expectativas das disputas eleitorais que acontecerão em 2026.

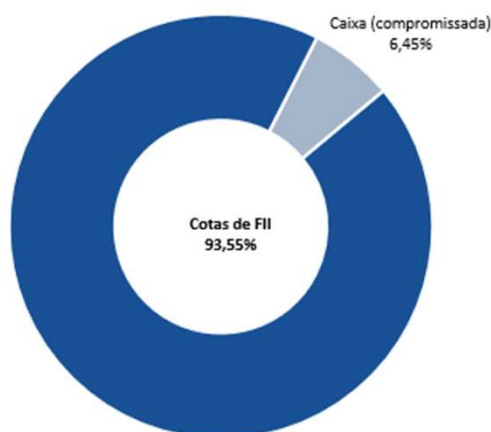
Ademais, no portfólio do CXCI11, os fundos de recebíveis continuam sendo importantes para previsibilidade de receita, diante da inflação elevada e política monetária restritiva. Já os FIIs de tijolo mostram sinais de recuperação, com preços ainda abaixo dos fundamentos em alguns casos.

Por fim, destacamos que o prêmio das NTN-Bs longas mantém correlação negativa com os preços dos fundos imobiliários. O fechamento do spread das NTN-B 2035 no último semestre contribuiu para a recuperação do IFIX. Considerando os fundamentos sólidos dos FII e o diferencial entre o prêmio da NTN-B longa e o dividend yield do IFIX (média de 4,68% nos últimos 12 meses versus 3,87% da média histórica), seguimos com a visão de que o cenário permanece atrativo para o setor.

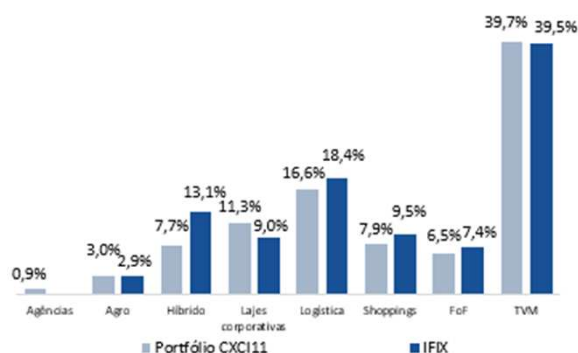


Fonte: Quantum | Axis e Broadcast

## CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

Fonte: CAIXA Asset

**Alocação em FII – Distribuição Setorial****(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,55%)**

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

O Fundo encerrou o mês de setembro/2025 com 93,55% do portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII) e os demais 6,45% em ativos de liquidez.

O segmento de recebíveis permanece como o mais representativo (39,7%) e vem contribuindo com percentual na receita recorrente do Fundo em linha com sua participação (41,38% de contribuição na receita).

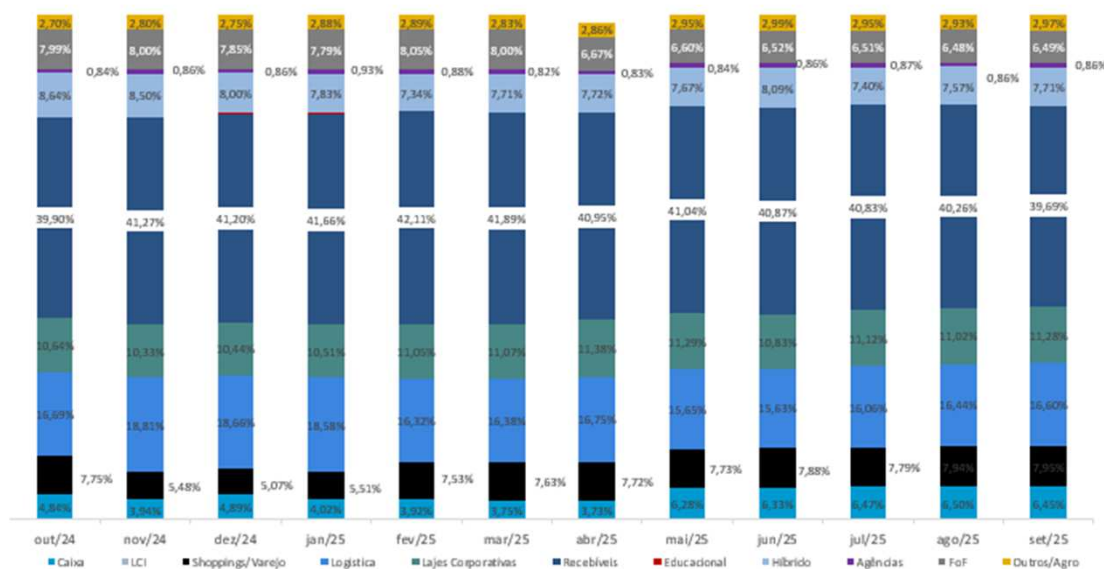
Ainda há a perspectiva de inflação acima da meta no médio prazo, e para combater este efeito, vemos uma manutenção da política monetária ainda restritiva, em 2025, por parte do Banco Central. Por mais que o mercado já discuta o início do ciclo de queda dos juros, o segmento de recebíveis deve continuar a contribuir com bons níveis de carregamento e trazer maior previsibilidade para a distribuição de proventos do CXCI11. Por isto, o portfólio de FII do segmento de recebíveis deve continuar como o mais representativo.

Já os FII dos segmentos de tijolo representam 44,39% do PL do CXCI11. Os fundos investidos possuem bons fundamentos, com ativos de qualidade e bem localizados considerando cada um dos segmentos de atuação. Mesmo com a recuperação recente da maioria dos FII, e ainda considerando o aumento nas taxas de desconto, o valor das cotas no mercado secundário continua atrativo, dado que não houve deterioração de fundamento para os FII de tijolo.

Para os FoF, há o entendimento de que trazem complementariedade de investimento para o CXCI11. Além disso, os níveis de desconto também trazem a percepção de potencial de *up-side* neste segmento.

O saldo em caixa do Fundo e a reserva acumulada de resultado não distribuído trazem maior previsibilidade para manutenção do patamar de distribuição de proventos do CXCI11.

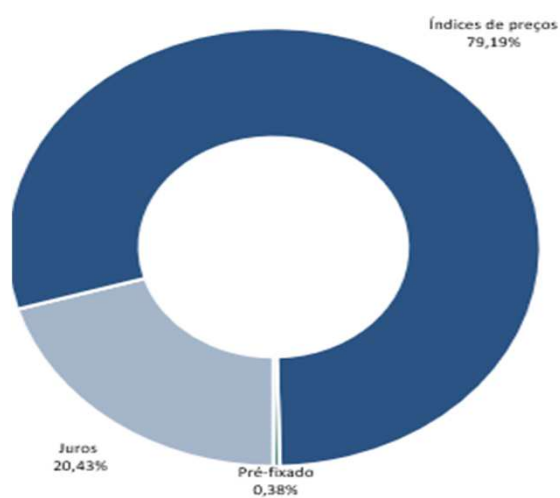
## Histórico de alocação por setor



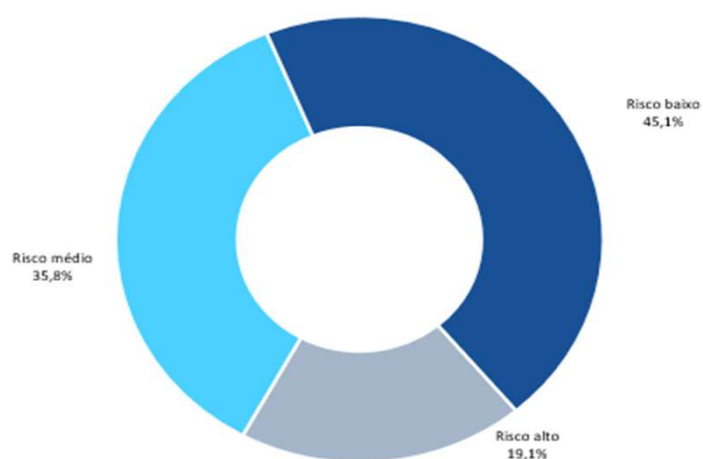
\*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

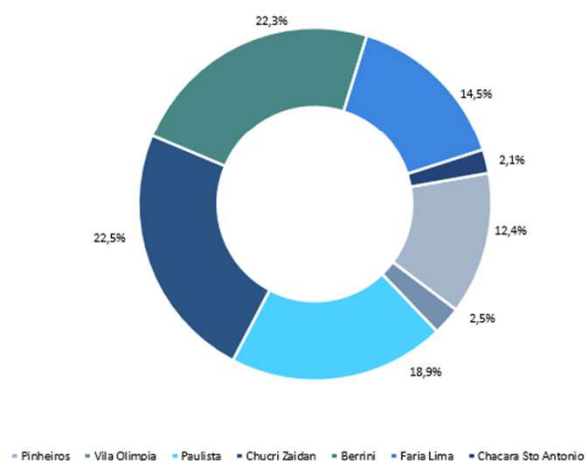
### FII de recebíveis (distribuição por indexador)



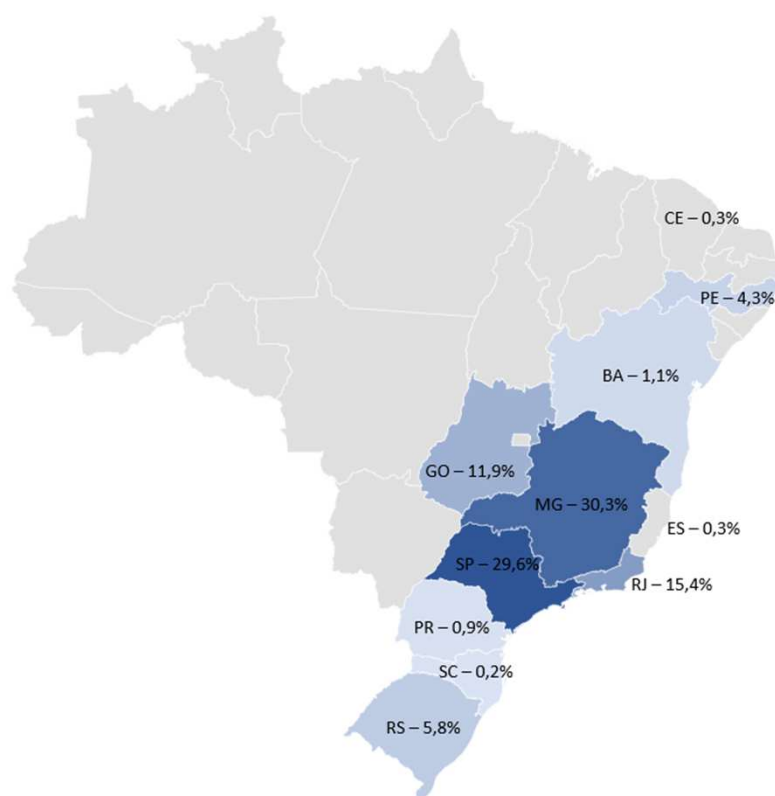
### FII de recebíveis (percepção de risco)



Fonte: CAIXA Asset  
Data Base 29 AGO 25

**Concentração lajes corporativas****Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo**

Fonte: CAIXA Asset

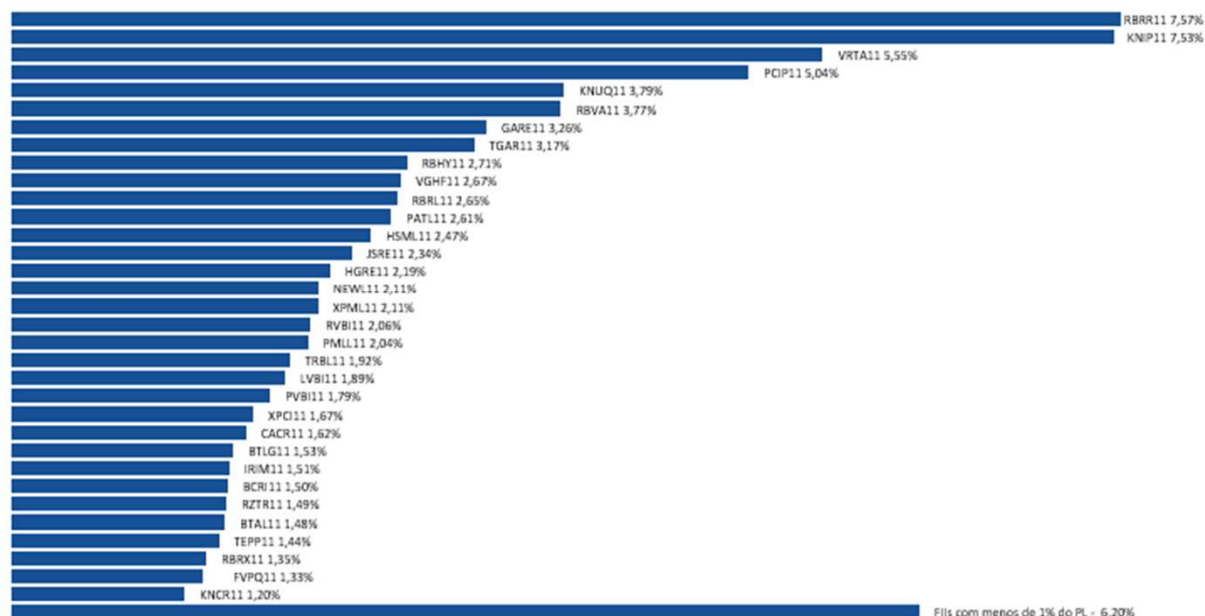
**Concentração ativos logísticos**

Fonte: CAIXA Asset

## COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

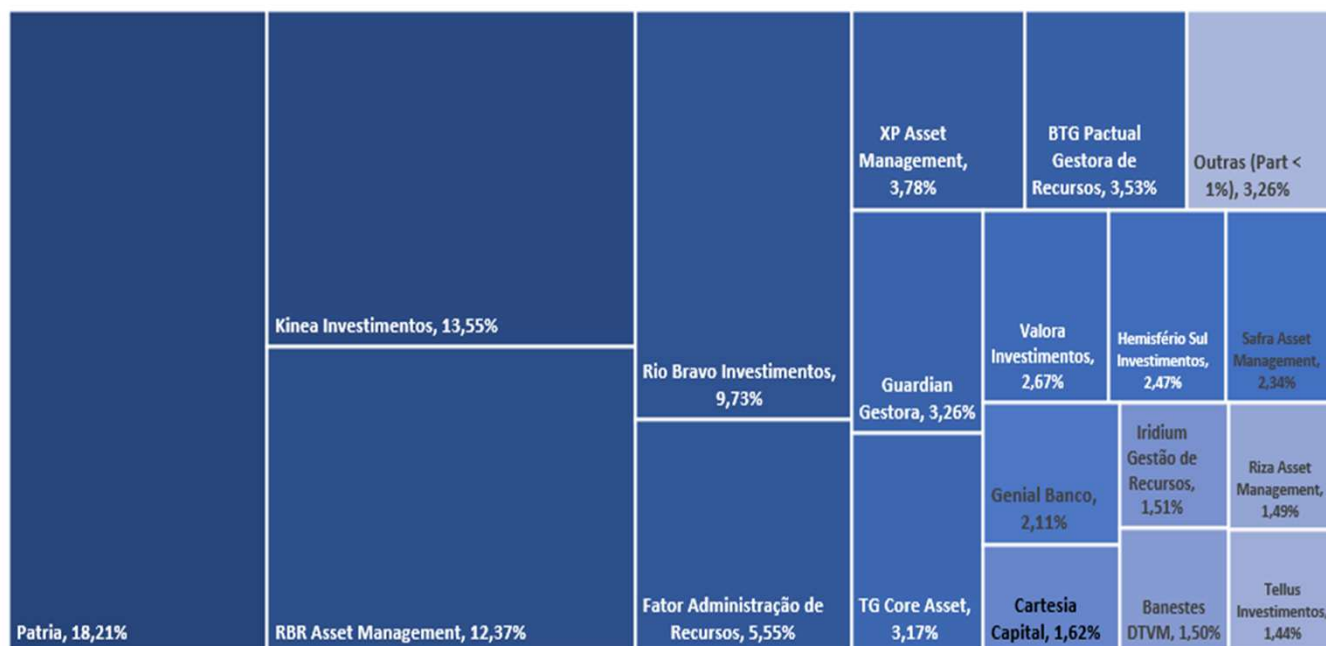


## FII Investidos



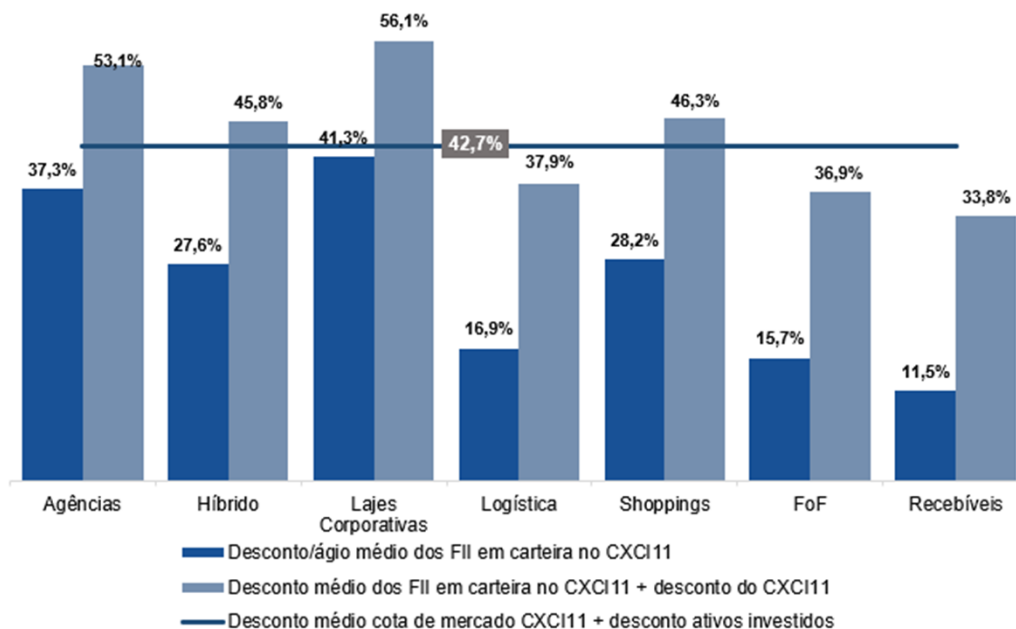
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,55%). Fonte: CAIXA Asset

## Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,55%). Fonte: CAIXA Asset

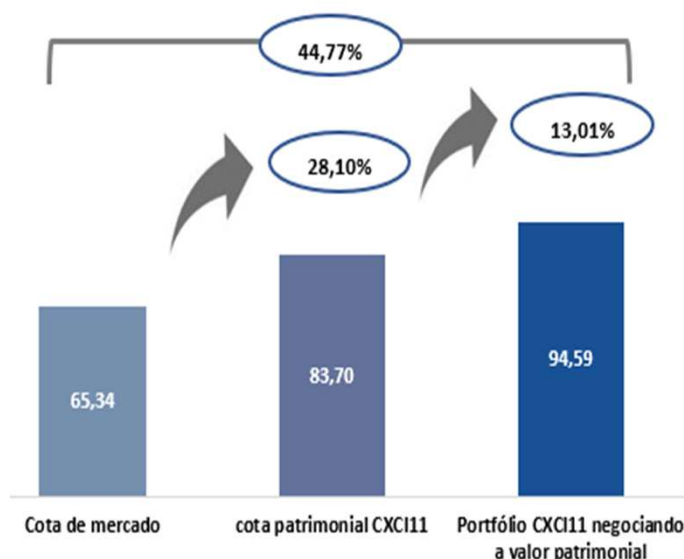
## CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



\* Data base: 29 AGOSTO 2025

\*\* Cota patrimonial dos FII investidos pelo CXCI11 | Fonte: Quantum|Axis

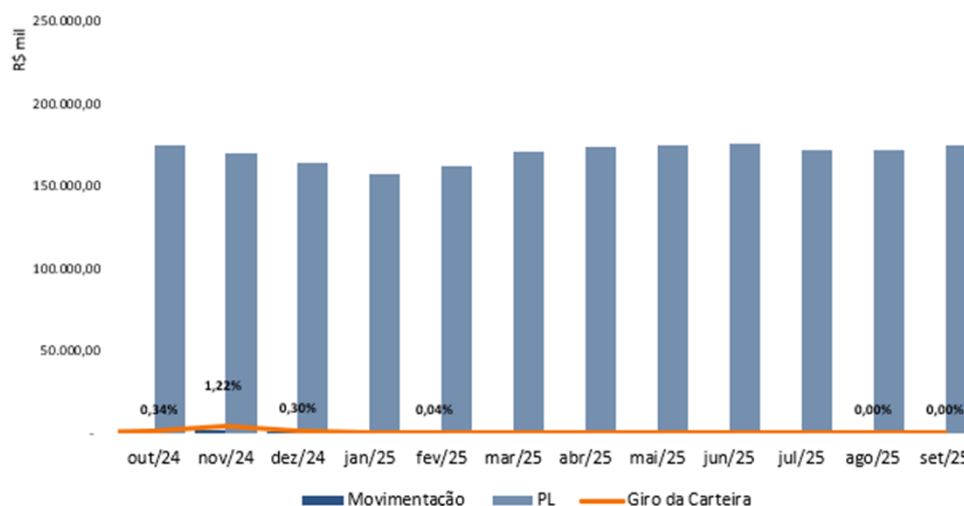
## CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



\* Data base 29 AGOSTO 2025

\*\* Cota patrimonial dos FII investidos pelo CXCI11 | Fonte: Quantum|Axis

## CXCII1 - MOVIMENTAÇÃO E GIRO



Fonte: CAIXA Asset

## CXCII1 - NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ



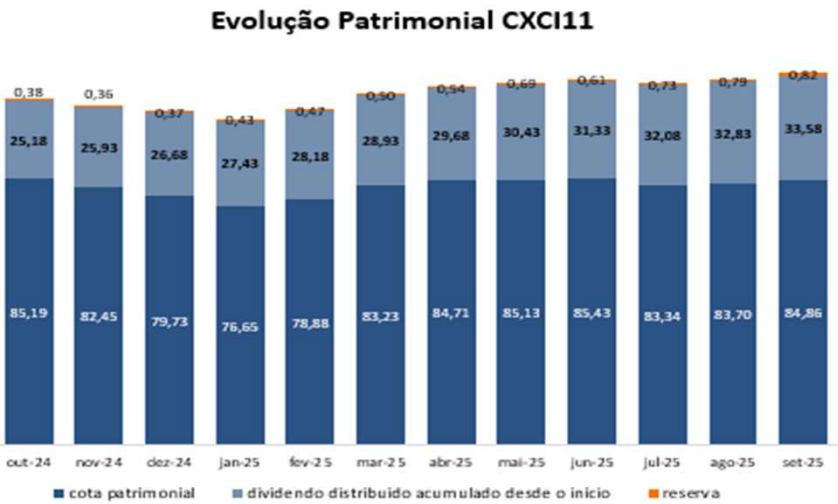
|        | Volume Negociado (R\$) | Média Diária (R\$) | Cotas Negociadas | Giro  | Número de Negócios | Média Diária | Presença em pregões | Número de Cotistas | MoM |
|--------|------------------------|--------------------|------------------|-------|--------------------|--------------|---------------------|--------------------|-----|
| jan/24 | 4.206.195,48           | 191.190,70         | 49.266           | 2,39% | 2.806              | 127,55       | 100%                | 5.428              | 76  |
| fev/24 | 4.940.654,54           | 260.034,45         | 58.554           | 2,85% | 1.464              | 77,05        | 100%                | 5.438              | 10  |
| mar/24 | 7.456.566,87           | 372.828,34         | 88.841           | 4,32% | 2.625              | 131,25       | 100%                | 5.427              | -11 |
| abr/24 | 4.013.083,03           | 182.412,87         | 47.900           | 2,33% | 1.449              | 65,86        | 100%                | 5.384              | -43 |
| mai/24 | 3.492.650,07           | 166.316,67         | 42.744           | 2,08% | 2.208              | 105,14       | 100%                | 5.397              | 13  |
| jun/24 | 2.514.257,46           | 125.712,87         | 30.645           | 1,49% | 1.263              | 63,15        | 100%                | 5.368              | -29 |
| jul/24 | 3.459.153,15           | 150.397,96         | 42.129           | 2,05% | 1.514              | 65,83        | 100%                | 5.357              | -11 |
| ago/24 | 2.767.199,23           | 125.781,78         | 33.740           | 1,64% | 1.350              | 61,36        | 100%                | 5.355              | -2  |
| set/24 | 1.614.411,44           | 76.876,74          | 19.863           | 0,97% | 1.235              | 58,81        | 100%                | 5.342              | -13 |
| out/24 | 3.934.673,76           | 171.072,77         | 52.393           | 2,55% | 2.612              | 113,57       | 100%                | 5.336              | -6  |
| nov/24 | 2.145.001,51           | 112.894,82         | 29.451           | 1,43% | 1.098              | 57,79        | 100%                | 5.330              | -6  |
| dez/24 | 5.169.430,68           | 246.163,37         | 78.057           | 3,79% | 2.454              | 116,86       | 100%                | 5.316              | -14 |
| jan/25 | 2.360.494,03           | 107.295,18         | 37.169           | 1,81% | 1.554              | 70,64        | 100%                | 5.318              | 2   |
| fev/25 | 7.470.168,29           | 373.508,41         | 118.915          | 5,78% | 6.247              | 312,35       | 100%                | 5.337              | 19  |
| mar/25 | 2.407.958,55           | 126.734,66         | 36.612           | 1,78% | 1.147              | 60,37        | 100%                | 5.335              | -2  |
| abr/25 | 1.477.968,22           | 73.898,41          | 22.192           | 1,08% | 1.013              | 50,65        | 100%                | 5.349              | 14  |
| mai/25 | 2.258.066,63           | 107.526,98         | 33.277           | 1,62% | 1.199              | 57,10        | 100%                | 5.365              | 16  |
| jun/25 | 1.906.778,11           | 95.338,91          | 28.107           | 1,37% | 1.026              | 51,30        | 100%                | 5.365              | 0   |
| jul/25 | 9.984.649,83           | 434.115,21         | 151.766          | 7,38% | 4.451              | 193,52       | 100%                | 5.439              | 74  |
| ago/25 | 4.620.528,61           | 220.025,17         | 71.749           | 3,49% | 3.694              | 175,90       | 100%                | 5.439              | 0   |
| set/25 | 7.523.589,65           | 341.981,35         | 113.485          | 5,52% | 6.533              | 296,95       | 100%                | 5.439              | 0   |

Fonte: CAIXA Asset e Broadcast

CXC111 - EVOLUÇÃO COTA CXC111



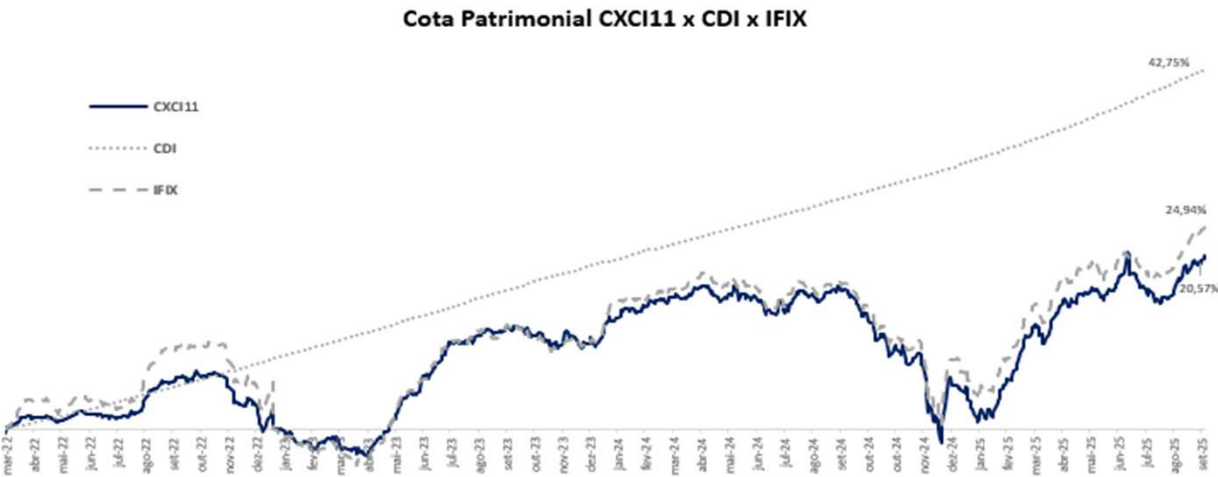
Entendemos que a melhor forma de analisar a evolução da cota patrimonial do CXC111 é comparar com a cota inicial descontada dos custos de distribuição, que foi de R\$ 97,00.



Fonte: CAIXA Asset

| Mês    | cota patrimonial | cota de mercado | ágio/deságio |
|--------|------------------|-----------------|--------------|
| jan-24 | 95,66            | 85,58           | 89,47%       |
| fev-24 | 95,77            | 86,00           | 89,80%       |
| mar-24 | 96,32            | 84,30           | 87,52%       |
| abr-24 | 94,54            | 82,32           | 87,07%       |
| mai-24 | 93,89            | 82,23           | 87,58%       |
| jun-24 | 92,67            | 82,86           | 89,41%       |
| jul-24 | 92,41            | 81,94           | 88,67%       |
| ago-24 | 92,58            | 83,17           | 89,84%       |
| set-24 | 89,17            | 80,99           | 90,83%       |
| out-24 | 85,19            | 74,30           | 87,22%       |
| nov-24 | 82,45            | 72,82           | 88,32%       |
| dez-24 | 79,73            | 65,83           | 82,57%       |
| jan-25 | 76,65            | 65,50           | 85,46%       |
| fev-25 | 78,88            | 65,65           | 83,22%       |
| mar-25 | 83,23            | 66,59           | 80,00%       |
| abr-25 | 84,71            | 68,37           | 81,42%       |
| mai-25 | 85,13            | 69,69           | 81,86%       |
| jun-25 | 85,43            | 67,71           | 79,26%       |
| jul-25 | 83,34            | 64,75           | 77,69%       |
| ago-25 | 83,70            | 65,34           | 78,06%       |
| set-25 | 84,86            | 66,48           | 78,34%       |

CXC111 - COMPARATIVO DE RETORNO

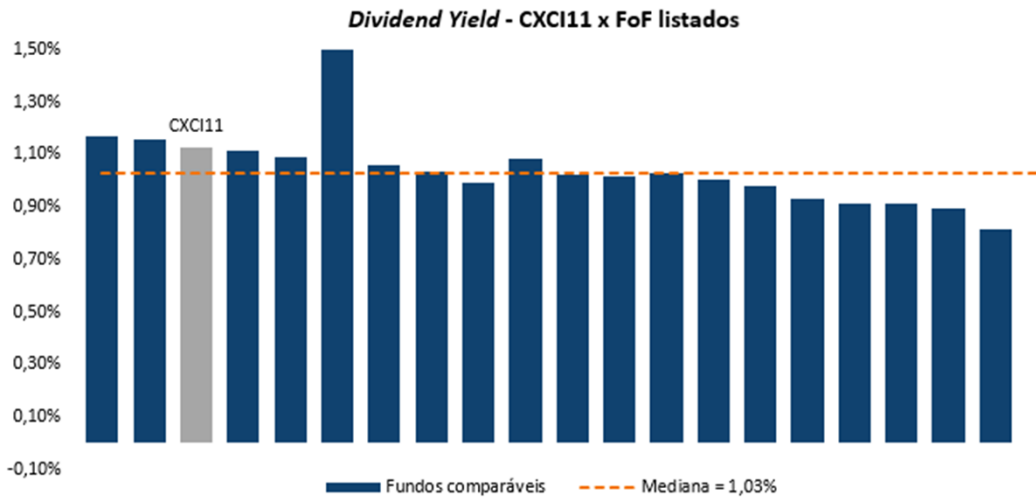


- Cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos. Fonte: Broadcast.
- Considerando rentabilidade líquida do CDI (15% IR).

| Período        | Dividend Yield<br>cota de mercado | Dividend Yield<br>gross up* | Dividend Yield<br>gross up* (% do CDI) |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|
| set/25         | 1,13%                             | 1,33%                       | 114,42%                                |
| 12 meses       | 13,76%                            | 16,19%                      | 124,3%                                 |
| desde o início | 50,51%                            | 59,43%                      | 117,21%                                |

\* gross up de 15% e cota de mercado de 30/09/2025. Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

CXCI11 - COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



\*informações geradas com base nos dados disponíveis até a data de elaboração deste relatório.

Fonte: Quantum|Axis base SET 2025

CXCI11 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



|                                     | março 2025       | abril 2025       | maio 2025        | junho 2025       | julho 2025       | agosto 2025      | setembro 2025    | 2025              | últimos 12 meses  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Rendimentos de FII                  | R\$ 1.683.548,58 | R\$ 1.704.934,12 | R\$ 1.758.968,39 | R\$ 1.724.561,29 | R\$ 1.799.193,38 | R\$ 1.688.727,67 | R\$ 1.614.191,04 | R\$ 15.393.923,38 | R\$ 20.225.569,35 |
| Alienação de cotas de FII (líquido) | R\$ -            | R\$ -            | R\$ 164.608,76   | R\$ -            | R\$ 2.325,93     | R\$ -            | R\$ -            | R\$ 166.934,69    | R\$ 176.147,42    |
| Receitas financeiras                | R\$ 46.633,85    | R\$ 51.613,43    | R\$ 69.942,30    | R\$ 92.468,04    | R\$ 107.632,22   | R\$ 98.800,27    | R\$ 104.272,05   | R\$ 666.873,28    | R\$ 814.187,59    |
| LCI                                 | R\$ -            | R\$ -            | R\$ -            | R\$ -            | R\$ -            | R\$ -            | R\$ -            | R\$ -             | R\$ -             |
| Despesas                            | -R\$ 124.116,89  | -R\$ 130.339,45  | -R\$ 145.425,90  | -R\$ 123.667,60  | -R\$ 121.601,50  | -R\$ 131.101,34  | -R\$ 116.377,67  | -R\$ 1.117.869,68 | -R\$ 1.488.278,11 |
| Resultado                           | R\$ 1.606.065,54 | R\$ 1.626.208,10 | R\$ 1.848.093,55 | R\$ 1.693.361,73 | R\$ 1.787.550,03 | R\$ 1.656.426,60 | R\$ 1.602.085,42 | R\$ 15.109.861,67 | R\$ 19.727.626,25 |
| Distribuição                        | R\$ 1.543.294,50 | R\$ 1.543.294,50 | R\$ 1.543.294,50 | R\$ 1.851.953,40 | R\$ 1.543.294,50 | R\$ 1.543.294,50 | R\$ 1.543.294,50 | R\$ 14.198.309,40 | R\$ 18.828.192,90 |
| Reserva                             | R\$ 62.771,04    | R\$ 82.913,60    | R\$ 304.799,05   | -R\$ 158.591,67  | R\$ 244.255,53   | R\$ 113.132,10   | R\$ 58.790,92    | R\$ 911.552,27    | R\$ 899.433,35    |
| Resultado acumulado                 | R\$ 1.031.862,04 | R\$ 1.114.775,64 | R\$ 1.419.574,69 | R\$ 1.260.983,03 | R\$ 1.505.238,55 | R\$ 1.618.370,65 | R\$ 1.677.161,58 | R\$ 11.483.724,37 | R\$ 13.766.900,35 |
| Resultado por cota                  | R\$ 0,78         | R\$ 0,79         | R\$ 0,90         | R\$ 0,82         | R\$ 0,87         | R\$ 0,80         | R\$ 0,78         | R\$ 7,34          | R\$ 9,59          |
| Distribuição por cota               | R\$ 0,75         | R\$ 0,75         | R\$ 0,75         | R\$ 0,90         | R\$ 0,75         | R\$ 0,75         | R\$ 0,75         | R\$ 6,90          | R\$ 9,15          |

Fonte: CAIXA Asset

Geração e Distribuição de Proventos

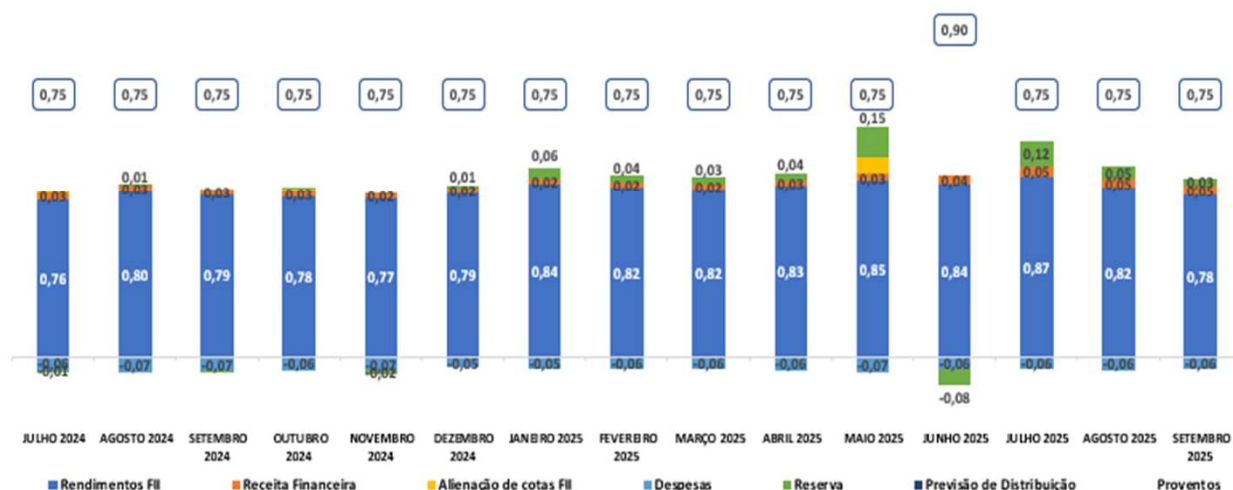


\* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

## CXCII1 - COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS

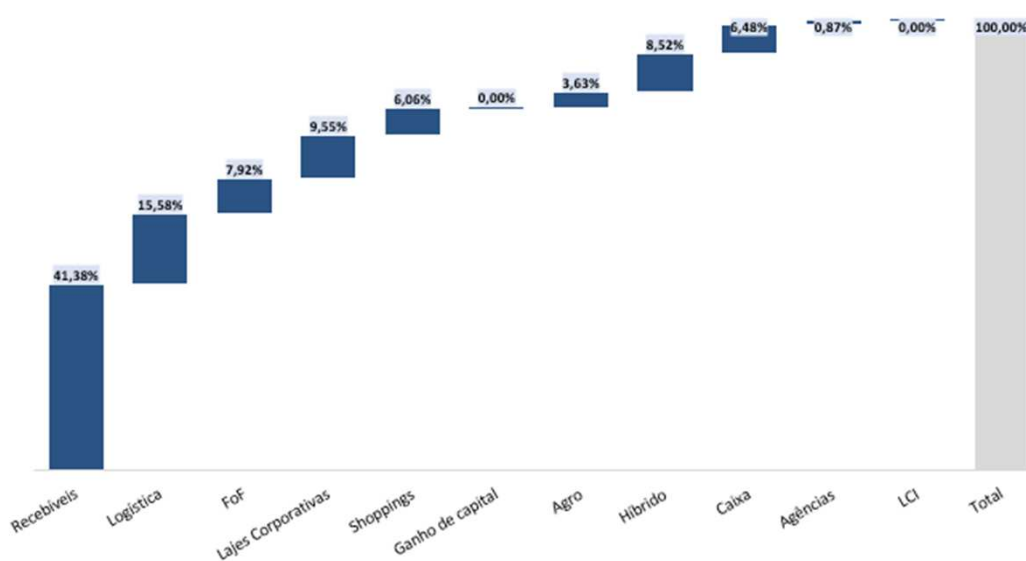


Reserva acumulada: 0,82/cota



Fonte: CAIXA Asset

## CXCII1 - FONTE DE GERAÇÃO DE RECEITA



Fonte: CAIXA Asset

**DISCLAIMER**

Este relatório foi elaborado pela CAIXA Asset e seu conteúdo não exaure todas as informações necessárias para a decisão de investimento, devendo o destinatário conduzir sua própria investigação e análise antes de proceder ou deixar de proceder qualquer ação relacionada ao seu objeto, fazendo uma análise do produto e seus respectivos riscos.

A CAIXA Asset não garante qualquer rentabilidade e não é responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza.

RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

Não é permitida a reprodução deste relatório para circulação sem a prévia autorização da CAIXA Asset.

**CAIXA Asset**

Avenida Paulista, 750 – São Paulo/SP

[gefes02@caixa.gov.br](mailto:gefes02@caixa.gov.br)

(11) 3572-4600

**Alô CAIXA**

4004 0104 (Capitais e Regiões Metropolitanas)

0800 104 0104 (Demais Regiões)

Atendimento a Pessoas com Deficiência Auditiva e de Fala 0800 726 2492