



JAN 2026

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 | JAN 2026



Cota Patrimonial

R\$ 88,03

Cota de Mercado

R\$ 71,71

Distribuição
por Cota

R\$ 0,75

Dividend
Yield / Mês

1,05%

Dividend
Yield (% CDI)*

105,69%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 181,2 milhões

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 147,6 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 141,7 mil

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.448

FII
INVESTIDOS

43

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 30/01/2026.

PALAVRA DO GESTOR

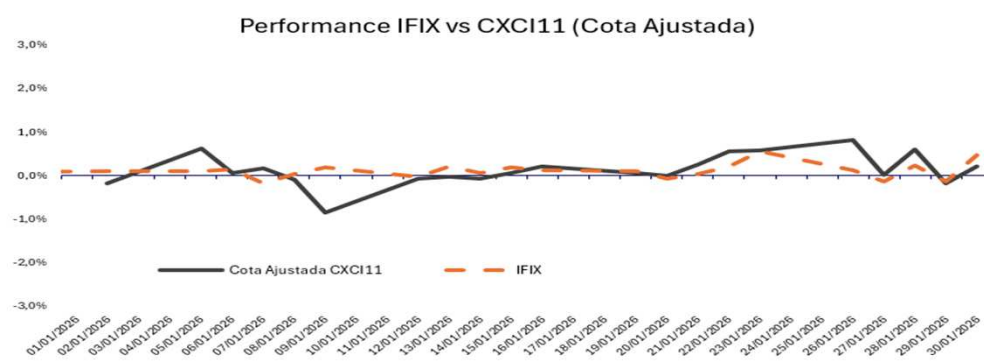
Prezado Investidor,

Em janeiro, os mercados emergentes foram beneficiados pelo movimento global de rotação de capital dos EUA para outras economias, sobretudo, o Brasil. O Ibovespa subiu 12,56% refletindo o forte fluxo estrangeiro no período. O IFIX reportou incremento de 2,27%, fortemente impulsionado pelos segmentos de Papel e Tijolo-Shopping. Ademais, o Copom manteve a taxa de juros em 15,00% a.a. em janeiro, como já era esperado pelo mercado, porém sinalizou que o ciclo de redução de juros provavelmente começará na reunião de março. No mês, o Dólar apresentou desvalorização de 4,95% frente ao Real, também em função da relevante entrada de capital estrangeiro no período.

IBOVESPA
181.363,90 pontos
+12,56%

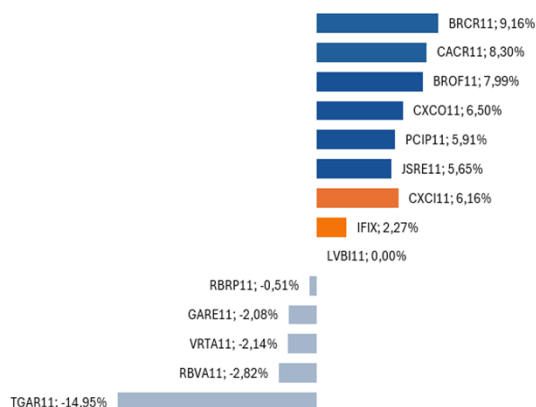
DÓLAR
R\$ 5,23
-4,95%

IFIX
3.860,99 pontos
+2,27%

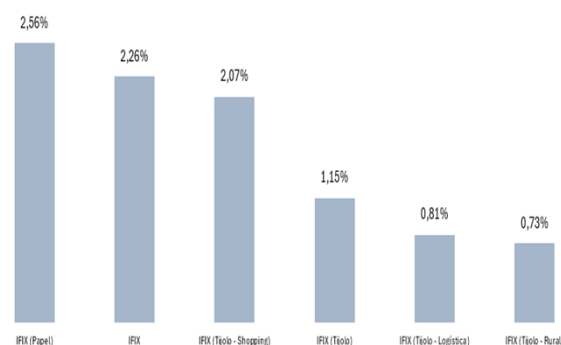


Fonte: Economatica e CAIXA Asset; * considera cota de mercado

Destaques | Retorno FII Investidos | CXC11*



Performance IFIX e Segmentos IFIX | Janeiro 2026



Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

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



PALAVRA DO GESTOR

Neste contexto, em janeiro, notamos expressiva valorização de diversos ativos da carteira do CXC111, refletindo a consistência da estratégia de alocação e a manutenção do bom momento de recuperação do mercado para fundos imobiliários. Entre os principais destaques positivos:

BRCR11: o fundo apresentou valorização de 9,16% no mês. Pelo oitavo mês consecutivo, manteve a distribuição de dividendos em patamar estável, reforçando a previsibilidade do fluxo de renda. A vacância permaneceu estável em relação aos meses anteriores, evidenciando consistência operacional. No ativo Eldorado, a multa rescisória compensou integralmente a saída do inquilino, neutralizando qualquer impacto negativo no resultado do período.

CACR11: registrou alta de 8,30% em janeiro. O principal evento do mês (divulgado no início de fevereiro, com data-base em jan/26) foi a publicação de fato relevante referente à reavaliação dos ativos da carteira. A administradora BRL Trust, com base em laudos técnicos independentes, realizou a remarcação a mercado de quatro CRIs relevantes do portfólio — Itaparica, Real Park, Savoie e Santo André. Como resultado, o patrimônio líquido do fundo apresentou aumento aproximado de 25,7%, refletindo a nova marcação dos ativos.

BROF11: o fundo apresentou valorização de 7,99% no mês de janeiro de 2026. No período, não foram observadas alterações operacionais relevantes, com o fundo mantendo sua estabilidade operacional e a regularidade na distribuição de rendimentos, em linha com o histórico recente.

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

TGAR11: o fundo apresentou rentabilidade negativa de 14,95% no mês. O principal fator para esse desempenho foi a revisão do guidance e de distribuição de rendimentos para o primeiro semestre de 2026, o que gerou forte volatilidade nas cotas. O movimento refletiu a reprecificação do fluxo de renda esperado no curto prazo por parte do mercado. A gestão reforçou que a revisão não decorre de deterioração da qualidade dos ativos, mas sim da necessidade de preservação de caixa em um cenário macroeconômico mais desafiador.

RBVA11: o FII apresentou rentabilidade negativa de 2,82% em janeiro. Apesar da oscilação no preço da cota, o fundo segue demonstrando previsibilidade na distribuição de dividendos.



PALAVRA DO GESTOR

Ademais, em 06 de janeiro, a Rio Bravo divulgou fato relevante comunicando a 6ª emissão de cotas do fundo, cujos recursos serão destinados à aquisição de novos ativos imobiliários e à otimização da estrutura de capital, em linha com a estratégia de crescimento e manutenção da geração de renda.

VRTA11: no mês, o fundo apresentou variação negativa de 2,14%. O desempenho ocorreu em um contexto de manutenção do resultado recorrente, refletindo a estratégia ativa de alocação e rotação de ativos adotada pela gestão. Não foram observados fatos relevantes negativos ou eventos extraordinários no período.

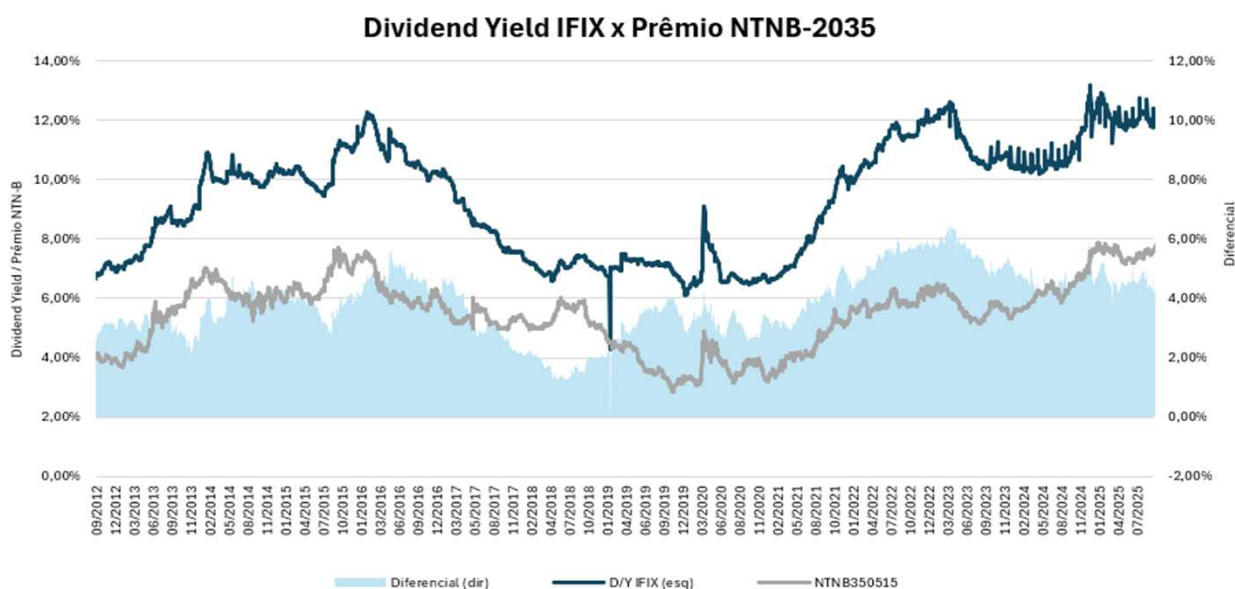
PALAVRA DO GESTOR



O resultado do CXCI11 em janeiro foi de R\$ 0,78 por cota, com distribuição de rendimentos de R\$ 0,75 por cota, considerado adequado para o fundo, diante do cenário e do relevante nível de reserva atual. O pagamento será realizado em 13/02/2026. Desde o início do fundo, há um acúmulo de R\$ 0,65 por cota em resultados não distribuídos.

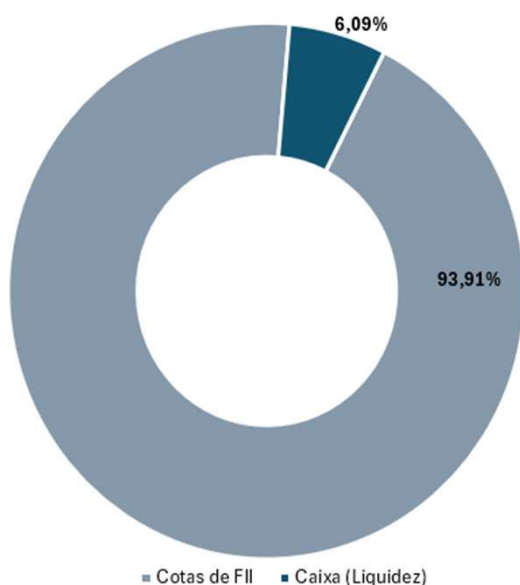
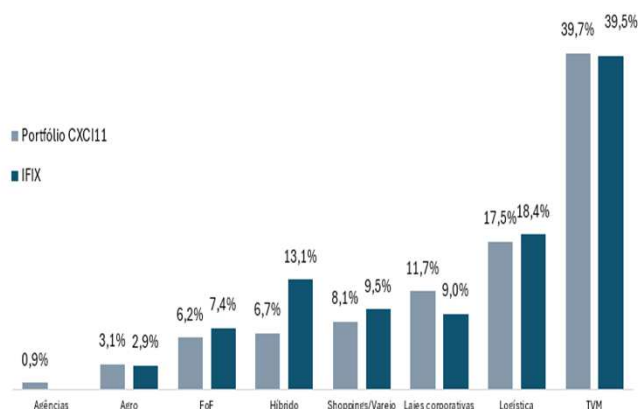
Ademais, no portfólio do CXCI11, os fundos de recebíveis continuam sendo importantes para previsibilidade de receita, diante da inflação elevada e política monetária restritiva. Já os FIIs de tijolo mostram sinais de recuperação, com preços moderadamente abaixo dos fundamentos em alguns casos.

Por fim, destacamos que o prêmio das NTN-Bs longas mantém correlação negativa com os preços dos fundos imobiliários. Considerando os fundamentos sólidos dos FII e o diferencial entre o prêmio da NTN-B longa e o dividend yield do IFIX, 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)****Alocação em FII – Distribuição Setorial****(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,91%)**

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

O Fundo encerrou o mês de janeiro/2026 com 93,91% do portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII) e os demais 6,09% em ativos de liquidez.

O segmento de recebíveis permanece como o mais representativo (39,70%) e vem contribuindo com percentual na receita recorrente do Fundo em linha com sua participação (41,72% de contribuição na receita).

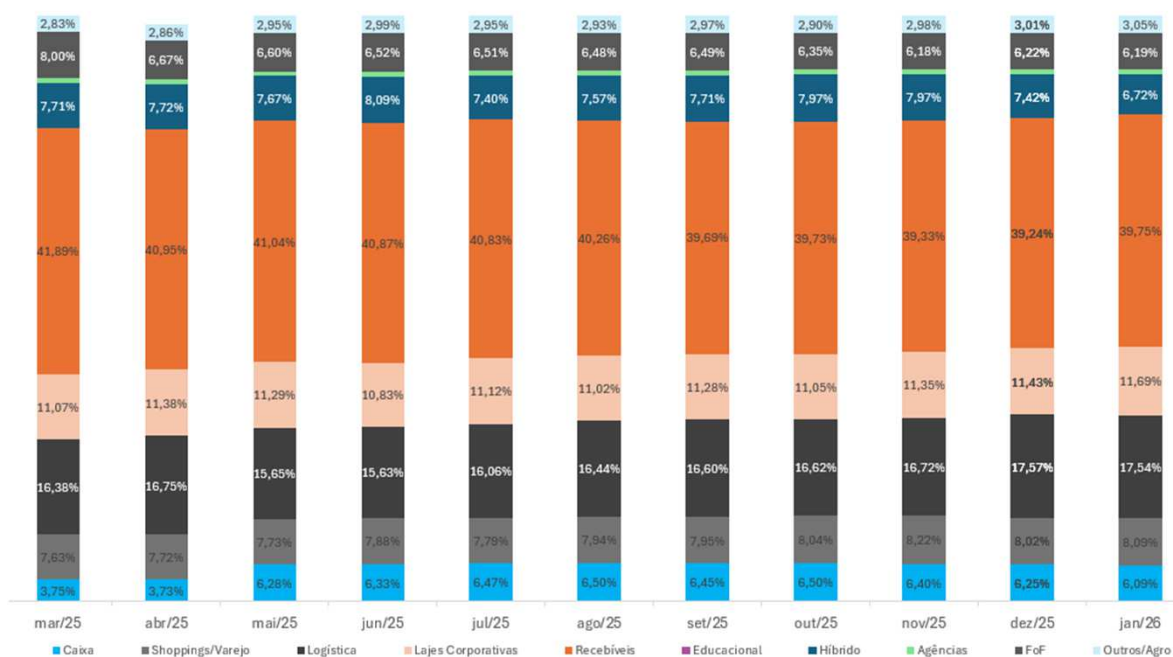
No quadro de política monetária, há sinais de inflação mais moderada no médio prazo que poderá ajudar no trabalho de controle inflacionário da autoridade monetária.

Em janeiro, a taxa básica de juros permaneceu em patamar restritivo, porém, agora, com indicativo de afrouxamento monetário já na reunião de março.

Nesse contexto, ainda acreditamos que o segmento de recebíveis continuará oferecendo bons níveis de carregamento e previsibilidade na distribuição de proventos do CXC111, reforçando sua atratividade frente à redução gradual dos juros, em linha com relatórios anteriores.

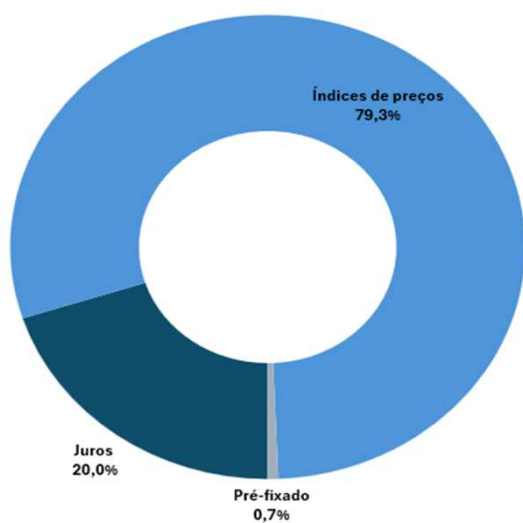
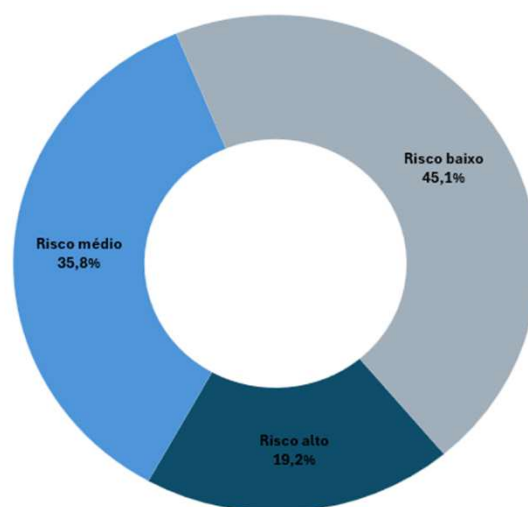
Para os FoF, há o entendimento de que trazem complementariedade de investimento para o CXC111. Além disso, os níveis de desconto também trazem a percepção de potencial de *up-side* neste segmento.

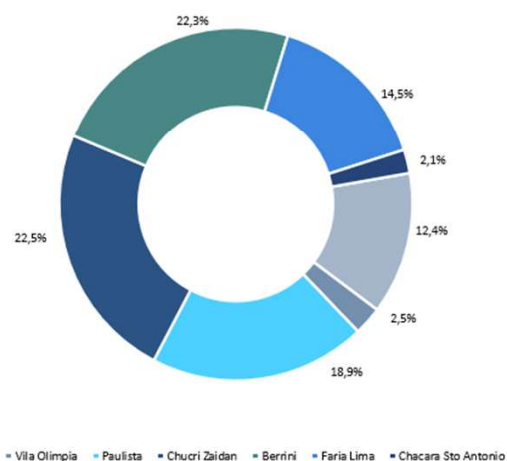
O saldo em caixa do Fundo e a reserva acumulada de resultado não distribuído trazem maior previsibilidade para manutenção do patamar de distribuição de proventos do CXC111.

Histórico de alocação por setor

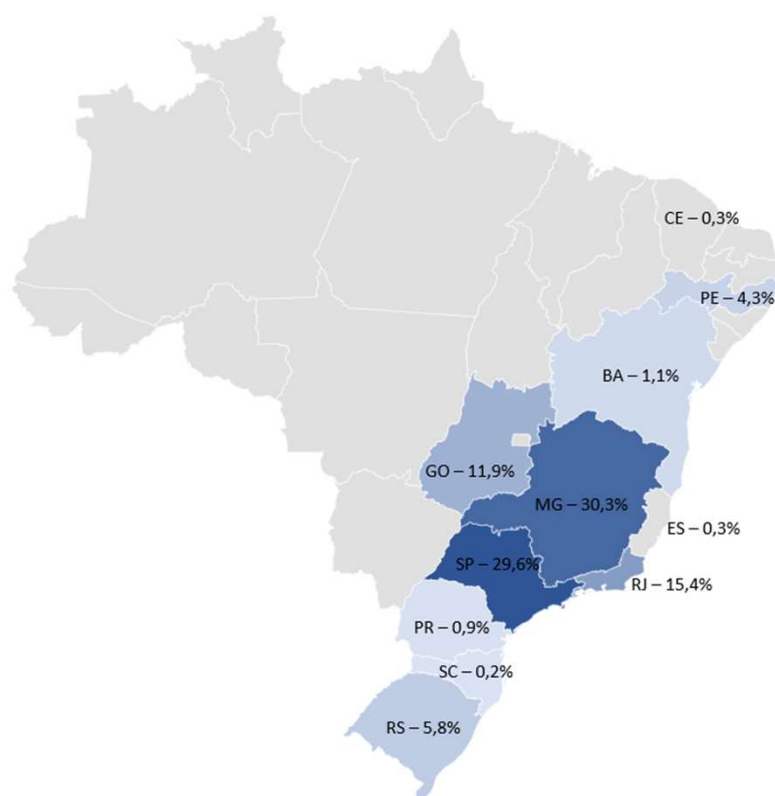
*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

FII de recebíveis
(distribuição por indexador)**FII de recebíveis**
(percepção de risco)Fonte: CAIXA Asset
Data Base 30 JAN 26

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

Fonte: CAIXA Asset

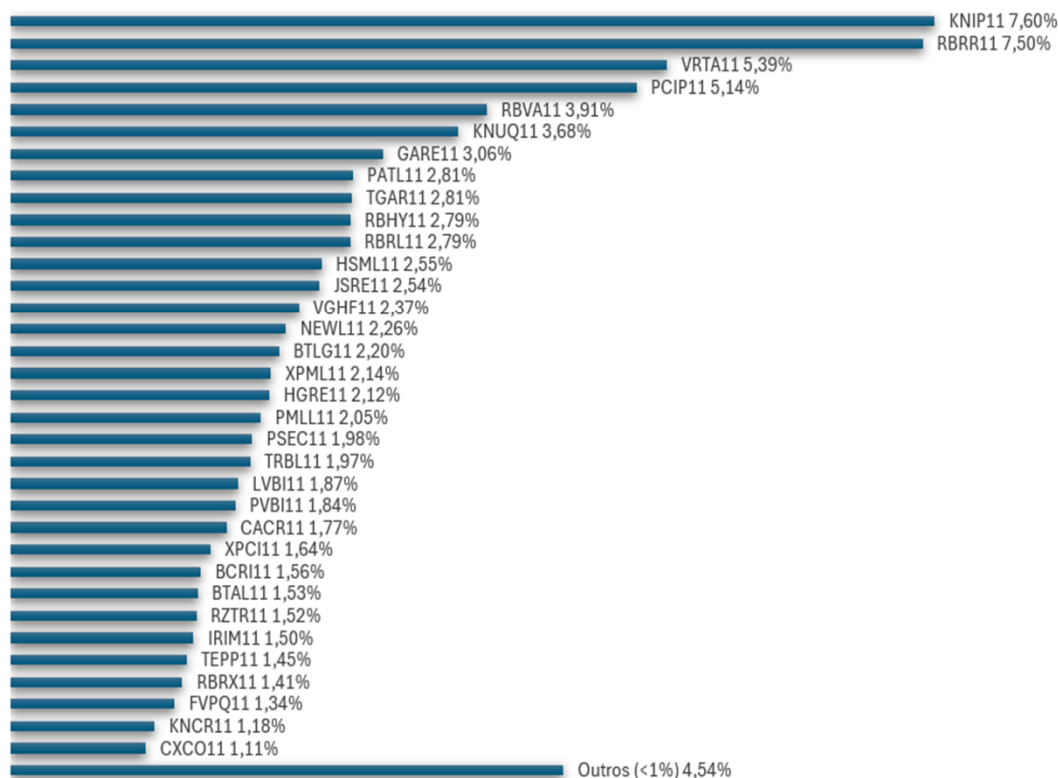
Concentração ativos logísticos

Fonte: CAIXA Asset

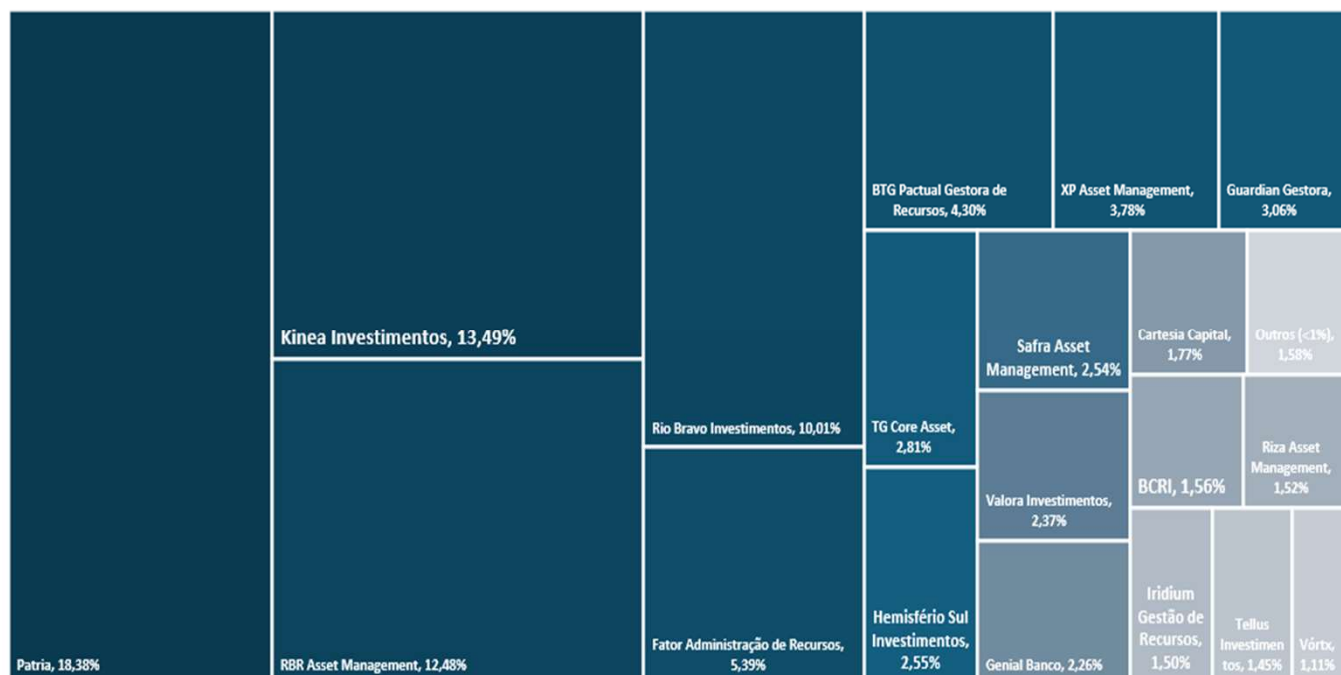
COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1



FII Investidos

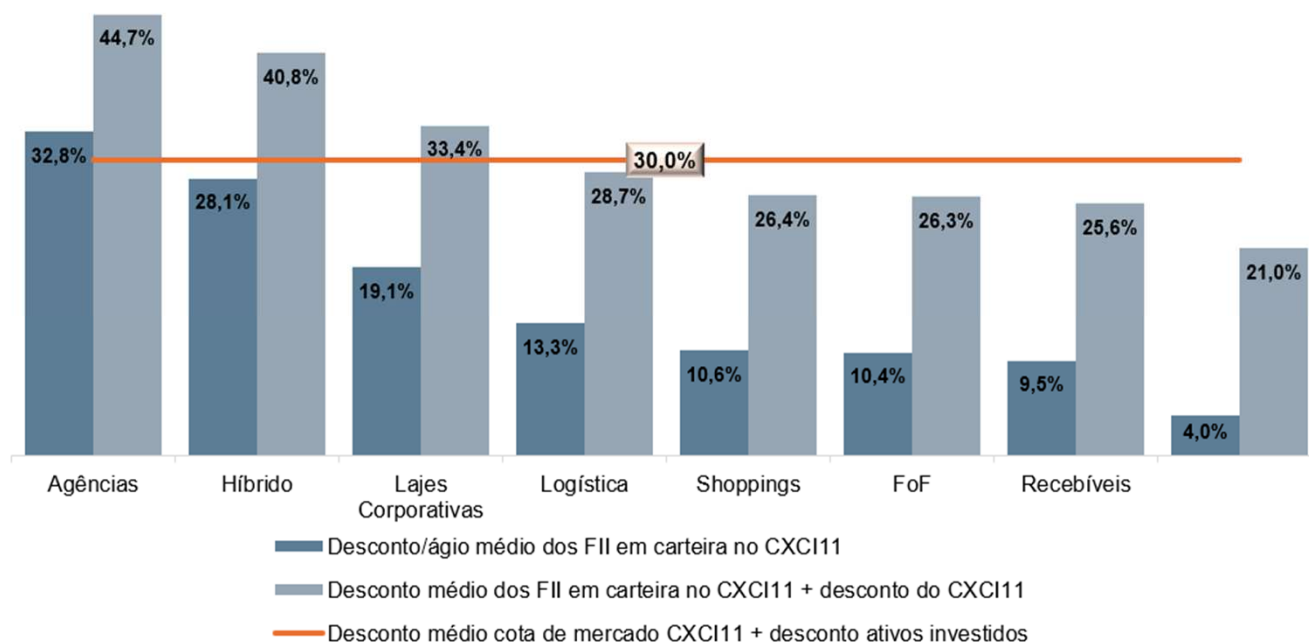


Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,91%). Fonte: CAIXA Asset

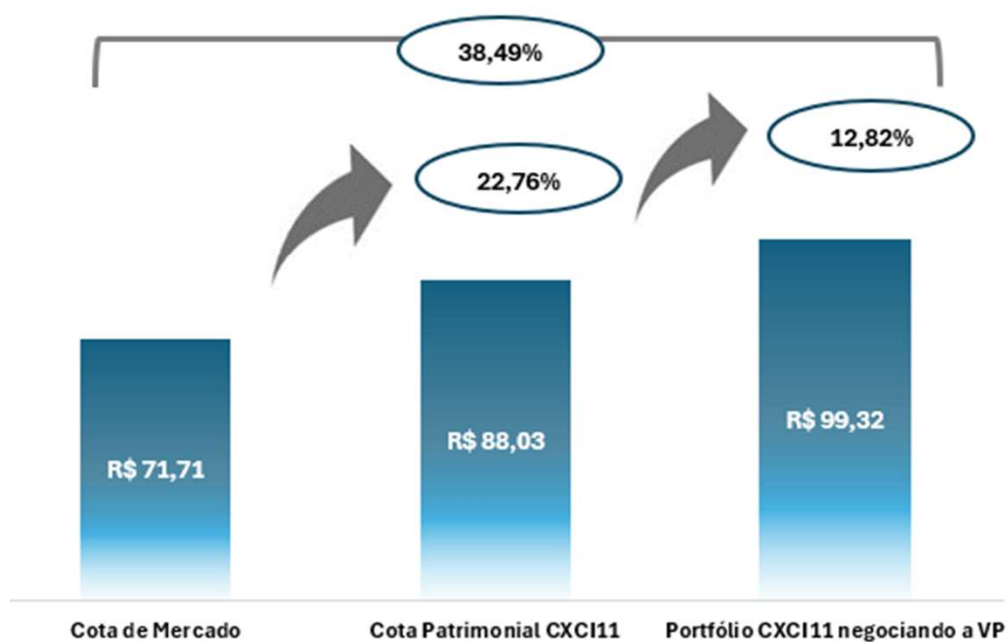
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 30 JANEIRO 2026

** Cota patrimonial dos FII investidos pelo CXCI11 | Fonte: Economática

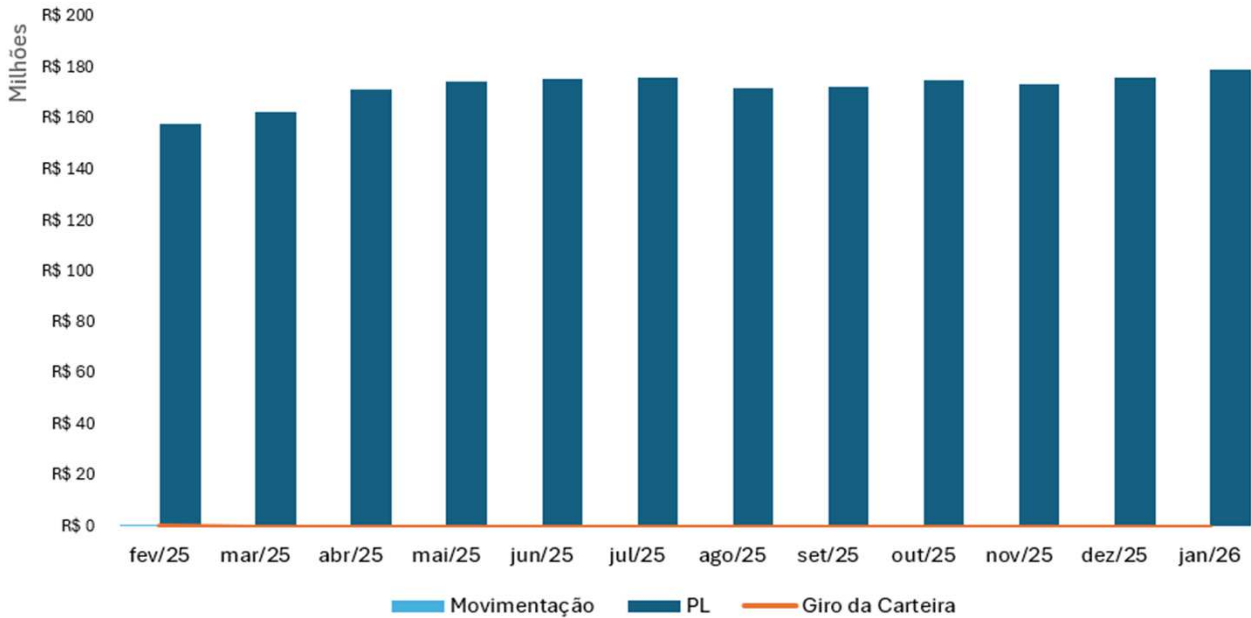
CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



* Data base 30 JANEIRO 2026

** Cota patrimonial dos FII investidos pelo CXCI11 | Fonte: Economática

CXCI11 - MOVIMENTAÇÃO E GIRO



Fonte: CAIXA Asset

CXCI11 - 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	3.953.164,82	179.689,31	46.297	2,25%	2.779	126,32	100%	5.428	76
fev/24	5.189.985,66	273.157,14	61.480	2,99%	1.474	77,58	100%	5.438	10
mar/24	7.390.450,66	369.522,53	88.037	4,28%	2.658	132,90	100%	5.427	-11
abr/24	4.048.698,21	184.031,74	48.294	2,35%	1.345	61,14	100%	5.384	-43
mai/24	3.313.730,59	157.796,69	40.519	1,97%	1.656	78,86	100%	5.397	13
jun/24	2.574.611,98	128.730,60	31.361	1,52%	1.931	96,55	100%	5.368	-29
jul/24	3.550.852,48	154.384,89	43.300	2,10%	1.506	65,48	100%	5.357	-11
ago/24	2.664.120,32	121.096,41	32.474	1,58%	1.354	61,55	100%	5.355	-2
set/24	1.613.143,05	76.816,62	19.755	0,96%	1.220	58,10	100%	5.342	-13
out/24	3.964.519,16	172.370,40	52.443	2,55%	2.575	111,96	100%	5.336	-6
nov/24	2.250.297,91	118.436,73	30.894	1,50%	1.130	59,47	100%	5.330	-6
dez/24	5.175.544,73	246.454,51	77.911	3,79%	2.442	116,29	100%	5.316	-14
jan/25	1.957.057,88	88.957,18	30.639	1,49%	1.323	60,14	100%	5.318	2
fev/25	7.827.649,38	391.382,47	124.631	6,06%	6.395	319,75	100%	5.337	19
mar/25	2.480.261,23	130.540,06	37.805	1,84%	1.242	65,37	100%	5.335	-2
abr/25	1.351.137,00	67.556,85	20.407	0,99%	914	45,70	100%	5.349	14
mai/25	2.444.123,14	116.386,82	36.020	1,75%	1.307	62,24	100%	5.365	16
jun/25	1.776.134,50	88.806,73	26.145	1,27%	957	47,85	100%	5.365	0
jul/25	6.529.917,20	283.909,44	97.771	4,75%	4.018	174,70	100%	5.439	74
ago/25	7.942.613,33	378.229,21	123.587	6,01%	3.937	187,48	100%	5.439	0
set/25	7.508.086,77	341.276,67	113.352	5,51%	6.564	298,36	100%	5.446	7
out/25	3.864.996,23	168.043,31	58.329	2,83%	3.070	133,48	100%	5.444	-2
nov/25	1.808.202,54	95.168,55	27.212	1,32%	2.388	125,68	100%	5.439	-5
dez/25	4.132.408,35	187.836,74	60.694	2,95%	3.087	140,32	100%	5.414	-25
jan/26	2.975.670,67	141.698,60	41.634	2,02%	1.504	71,62	100%	5.448	34

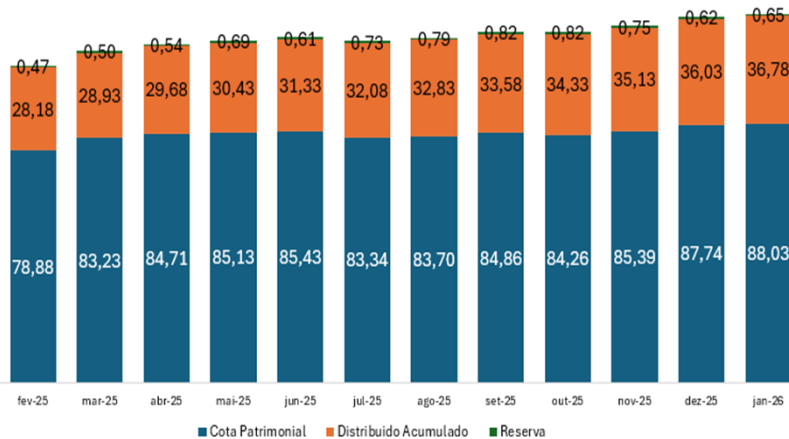
Fonte: CAIXA Asset e Economatica

CXCII1 - EVOLUÇÃO COTA CXCII1



Entendemos que a melhor forma de analisar a evolução da cota patrimonial do CXCII1 é comparar com a cota inicial descontada dos custos de distribuição, que foi de R\$ 97,00.

Evolução Patrimonial CXCII1



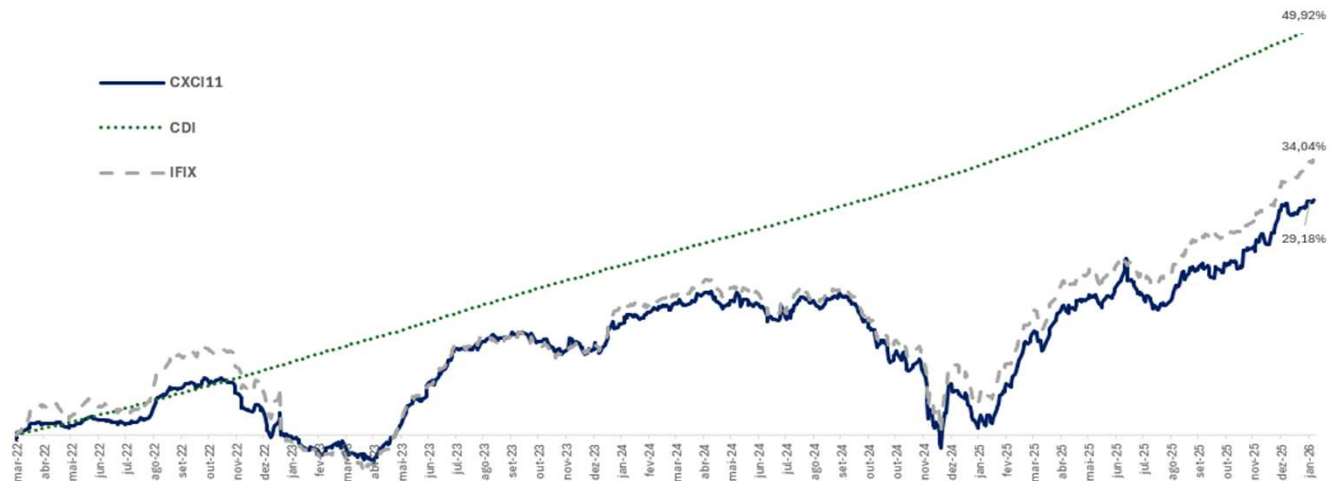
Fonte: CAIXA Asset

Mês	Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Ágio/Deságio
mai/24	R\$ 93,89	R\$ 82,23	87,58%
jun/24	R\$ 92,67	R\$ 82,86	89,41%
jul/24	R\$ 92,41	R\$ 81,94	88,67%
ago/24	R\$ 92,58	R\$ 83,17	89,84%
set/24	R\$ 89,17	R\$ 80,99	90,83%
out/24	R\$ 85,19	R\$ 74,30	87,22%
nov/24	R\$ 82,45	R\$ 72,82	88,32%
dez/24	R\$ 79,73	R\$ 65,83	82,57%
jan/25	R\$ 76,65	R\$ 65,50	85,46%
fev/25	R\$ 78,88	R\$ 65,65	83,22%
mar/25	R\$ 83,23	R\$ 66,59	80,00%
abr/25	R\$ 84,71	R\$ 68,97	81,42%
mai/25	R\$ 85,13	R\$ 69,69	81,86%
jun/25	R\$ 85,43	R\$ 67,71	79,26%
jul/25	R\$ 83,34	R\$ 64,75	77,69%
ago/25	R\$ 83,70	R\$ 65,34	78,06%
set/25	R\$ 84,86	R\$ 66,48	78,34%
out/25	R\$ 84,26	R\$ 34,33	82,00%
nov/25	R\$ 85,39	R\$ 67,21	78,71%
dez/25	R\$ 87,74	R\$ 68,24	78,76%
jan/26	R\$ 88,03	R\$ 71,71	81,46%

CXCII1 - COMPARATIVO DE RETORNO



Cota Patrimonial CXCII1 x CDI x IFIX



- 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).

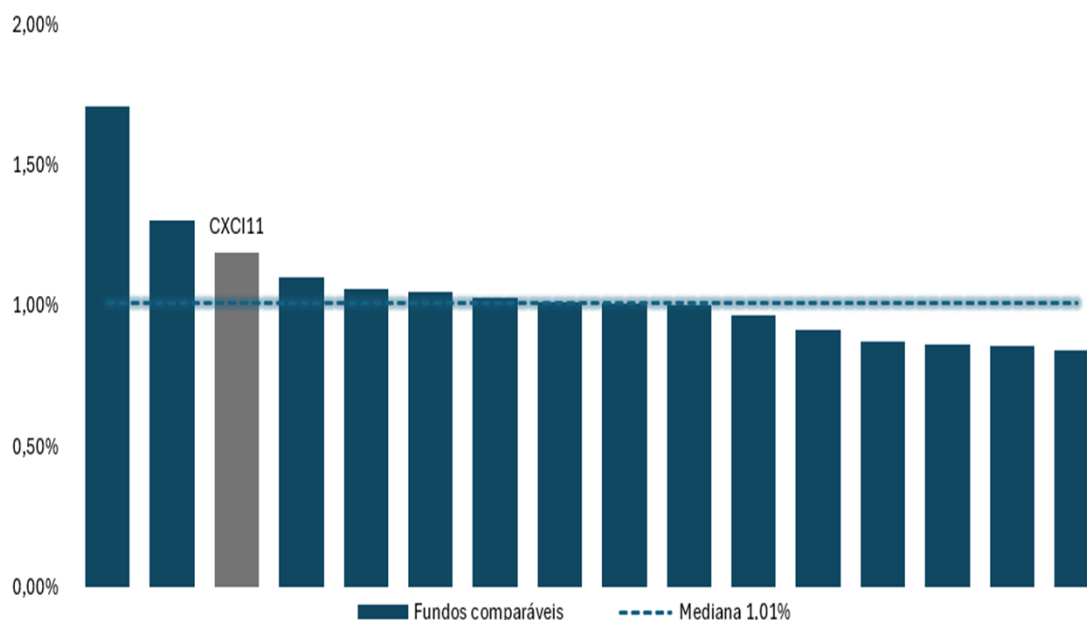
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
jan/26	1,05%	1,23%	105,69%
12 meses	13,04%	15,34%	105,42%
desde o início	51,29%	60,34%	101,36%

* gross up de 15% e cota de mercado de 30/01/2026. Fonte CAIXA Asset e Economática

CXCII1 - COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



Dividend Yield - CXCII1 x FoF listados

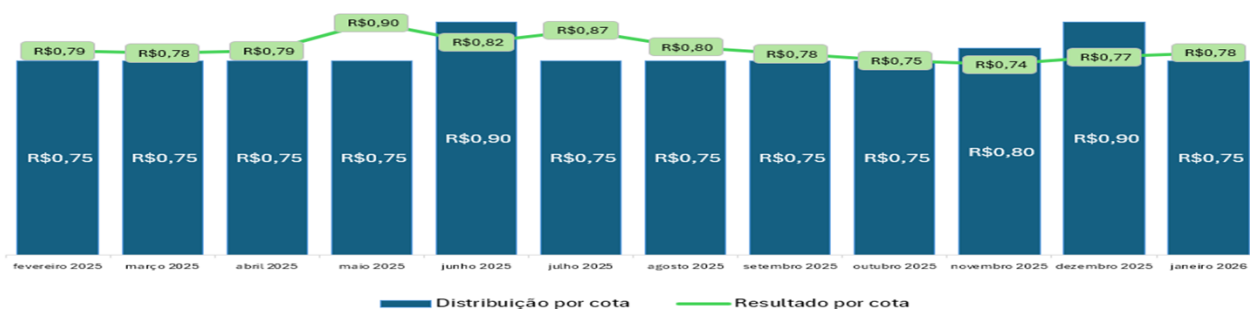


CXCII1 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	agosto 2025	setembro 2025	outubro 2025	novembro 2025	dezembro 2025	janeiro 2026	2026	últimos 12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.688.727,67	R\$ 1.614.191,04	R\$ 1.562.913,29	R\$ 1.554.762,41	R\$ 1.584.942,77	R\$ 1.632.147,22	R\$ 1.632.147,22	R\$ 20.002.606,25
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 166.934,69
Receitas financeiras	R\$ 98.800,27	R\$ 104.272,05	R\$ 109.297,79	R\$ 90.255,60	R\$ 99.699,72	R\$ 103.559,76	R\$ 103.559,76	R\$ 1.021.508,52
LCI	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesas	-R\$ 131.101,34	-R\$ 116.377,67	-R\$ 124.398,61	-R\$ 129.165,99	-R\$ 108.817,85	-R\$ 126.508,48	-R\$ 126.508,48	-R\$ 1.496.852,54
Resultado	R\$ 1.656.426,60	R\$ 1.602.085,42	R\$ 1.547.812,47	R\$ 1.515.852,02	R\$ 1.575.824,64	R\$ 1.609.198,50	R\$ 1.609.198,50	R\$ 19.694.196,92
Distribuição	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.646.180,80	R\$ 1.851.953,40	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 19.239.738,10
Reserva	R\$ 113.132,10	R\$ 58.790,92	R\$ 4.517,97	-R\$ 130.328,78	-R\$ 276.128,76	R\$ 65.904,00	R\$ 65.904,00	R\$ 454.458,82
Resultado acumulado	R\$ 1.618.370,65	R\$ 1.677.161,58	R\$ 1.681.679,55	R\$ 1.551.350,77	R\$ 1.275.222,01	R\$ 1.341.126,00	R\$ 1.341.126,00	R\$ 16.446.435,51
Resultado por cota	R\$ 0,80	R\$ 0,78	R\$ 0,75	R\$ 0,74	R\$ 0,77	R\$ 0,78	R\$ 0,78	R\$ 9,57
Distribuição por cota	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,80	R\$ 0,90	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 9,35
Resultado Acumulado/Cota	R\$ 0,79	R\$ 0,82	R\$ 0,82	R\$ 0,75	R\$ 0,62	R\$ 0,65		

Geração e Distribuição de Proventos

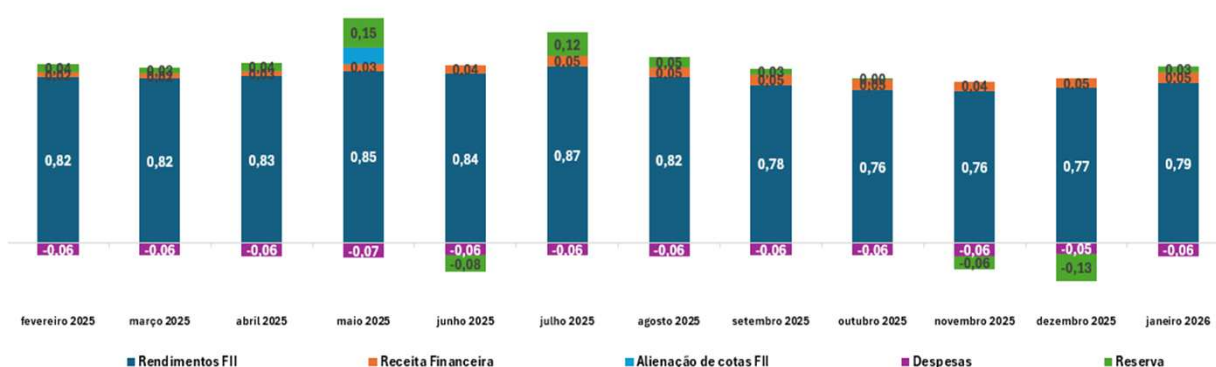


* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

CXCII1 - COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS

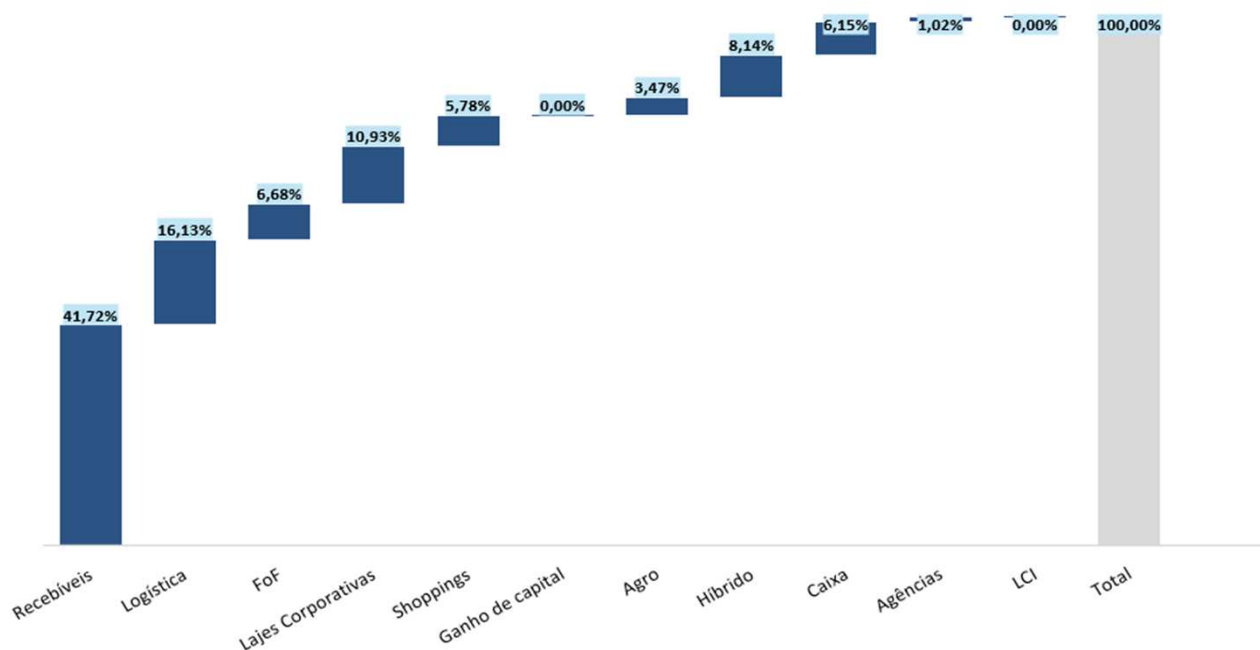


Reserva Acumulada: R\$ 0,65/Cota



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

(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