



OUT 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 | OUT 2025



Cota Patrimonial

R\$ 84,26

Cota de Mercado

R\$ 66,01

Distribuição
por Cota

R\$ 0,75

Dividend
Yield | Mês

1,14%

Dividend
Yield (% CDI)*

104,78%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 173,4 milhões

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 135,8 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 164,5 mil

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.445

FII
INVESTIDOS

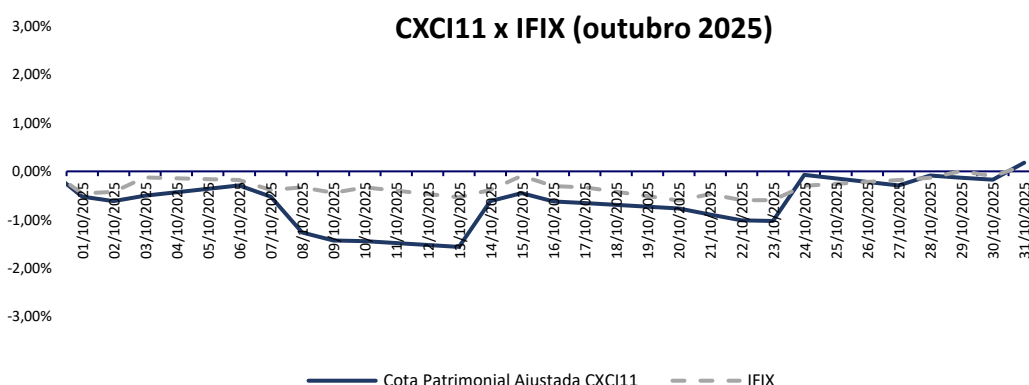
44

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 31/10/2025.

PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

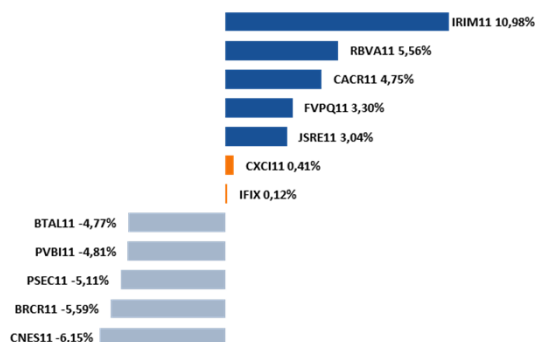
Em outubro, foi um mês favorável para classe de ativos globais e domésticos. Nos Estados Unidos, houve redução novamente da taxa de juros, agora para o intervalo de 3,75% a 4,00% ao ano. No Brasil, o Ibovespa encerrou o mês com 149.540 pontos, reportando valorização de 2,26% no mês, justificado, principalmente, pela expectativa dos investidores de início de redução da taxas de juros ainda no começo de 2026. E o dólar, terminou o mês com alta de 1,24%, cotado à R\$ 5,38. Ademais, o índice IFIX fechou o mês com 3.593 pontos, reportando crescimento marginal de 0,12%, negativamente impactado pela performance do segmento de Tijolos-Lajes (-3,18%) no mês, revertendo o forte desempenho positivo do mês anterior.



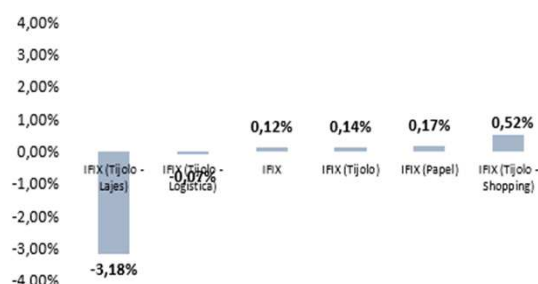
Fonte: Economatica e CAIXA Asset;

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

Destaques | Retorno FII Investidos | CXCI11



IFIX e Segmentos IFIX (Outubro 2025)



Fonte: Quantum | Axis e CAIXA Asset



PALAVRA DO GESTOR

Neste contexto, o mês de outubro, foi marcado por forte valorização de diversos ativos da carteira do CXCI11, refletindo a consistência da estratégia de alocação e o bom momento de mercado para fundos imobiliários. Entre os principais destaques:

IRIM11: Apresentou uma expressiva valorização de 10,98% no mês, refletindo os recentes movimentos estratégicos adotados pelo gestor. Entre eles, destaca-se a reorganização e consolidação das carteiras com o IRDM11, com o objetivo de ampliar escala, aumentar a liquidez e diversificar os ativos, visando gerar maior valor aos cotistas.

RBVA11: Registrou uma valorização de 5,56% no mês, impulsionada pela estratégia da gestão de realizar vendas oportunísticas de ativos. Entre os destaques, está a alienação de 75 cotas do Iguatemi Faria Lima, realizada com um ganho de 28,9% sobre o custo de aquisição, gerando R\$ 4,7 milhões em caixa para o fundo. Outra operação relevante foi a venda do imóvel São Gonçalo Centro, que contribuiu para reduzir a exposição ao setor bancário e aumentar a liquidez da carteira.

CACR11: O fundo apresentou uma rentabilidade de 4,75% no mês, revertendo o desempenho negativo observado nos dois meses anteriores, quando enfrentou o cancelamento da 7ª emissão de cotas e a divulgação de notícias desfavoráveis. Esses eventos pressionaram o valor da cota, mas também abriram uma janela de oportunidade para entrada de novos investidores.

Por outro lado, apesar do bom desempenho de parte relevante da carteira, alguns fundos apresentaram rentabilidade negativa no mês, sem alterações significativas nos fundamentos que justificassem os movimentos. Veja os principais destaques:

CNES11: Apresentou rentabilidade negativa de 6,15%, possivelmente refletindo a redução nos proventos distribuídos, aliada ao desempenho bastante expressivo nos meses anteriores. Não houve alterações relevantes na estrutura ou nos fundamentos do fundo.

BRCR11: Registrou queda de 5,59% no mês, sem qualquer mudança significativa na gestão, nos ativos ou nos fundamentos que justificasse o movimento. O desempenho negativo parece estar mais relacionado à dinâmica de mercado do que a fatores internos.

PSEC11: Teve rentabilidade negativa de 5,11%, em meio a um processo de transição. O fundo passou por mudanças de nome e ticker (anteriormente RVBI11), como parte da estratégia de unificação da marca, com o objetivo de dar maior clareza à política de alocação. Além disso, concluiu a 3ª emissão de cotas, destinada a viabilizar a aquisição de ativos das carteiras dos fundos BPF11 e HGFF11, conforme aprovado em assembleia.

PALAVRA DO GESTOR

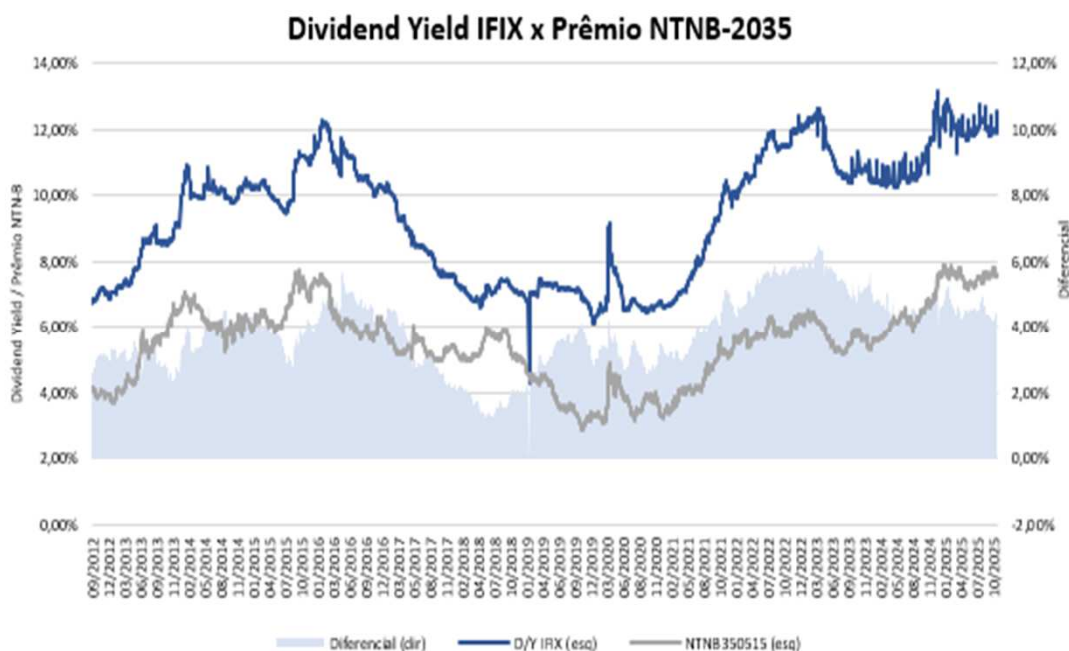


O resultado do CXCI11 em outubro foi de R\$ 0,75 por cota, com distribuição de rendimentos de R\$ 0,75 por cota, considerado adequado para o fundo, diante do atual cenário de incertezas. O pagamento será realizado em 14/11/2025. Portanto, não houve alteração na reserva não distribuída do fundo, o saldo segue de R\$ 0,82 por cota.

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.

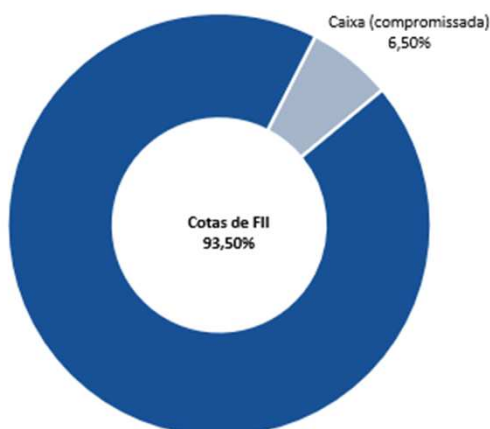
Ademais, no portfólio do CXCI11, os fundos de recebíveis continuam sendo importantes para previsibilidade de receita, diante da inflação elevada e política monetária restritiva. Já os FIIs de tijolo mostram sinais de recuperação, com preços ainda abaixo dos fundamentos em alguns casos.

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 4,66% nos últimos 12 meses versus 3,87% da média histórica), seguimos com a visão de que o cenário permanece atrativo para o setor.

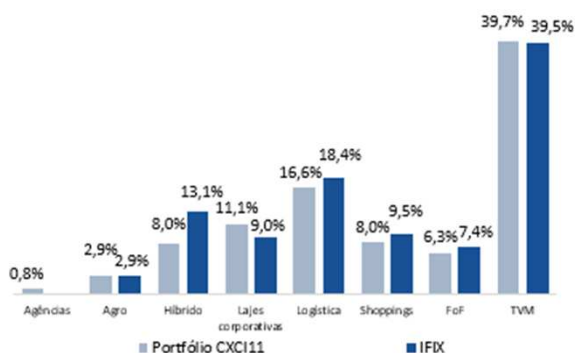


Fonte: Quantum | Axis e Broadcast

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

Fonte: CAIXA Asset

Alocação em FII – Distribuição Setorial**(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,50%)**

Fonte: CAIXA Asset e Economática

O Fundo encerrou o mês de outubro/2025 com 93,50% do portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII) e os demais 6,50% 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 (44,46% de contribuição na receita).

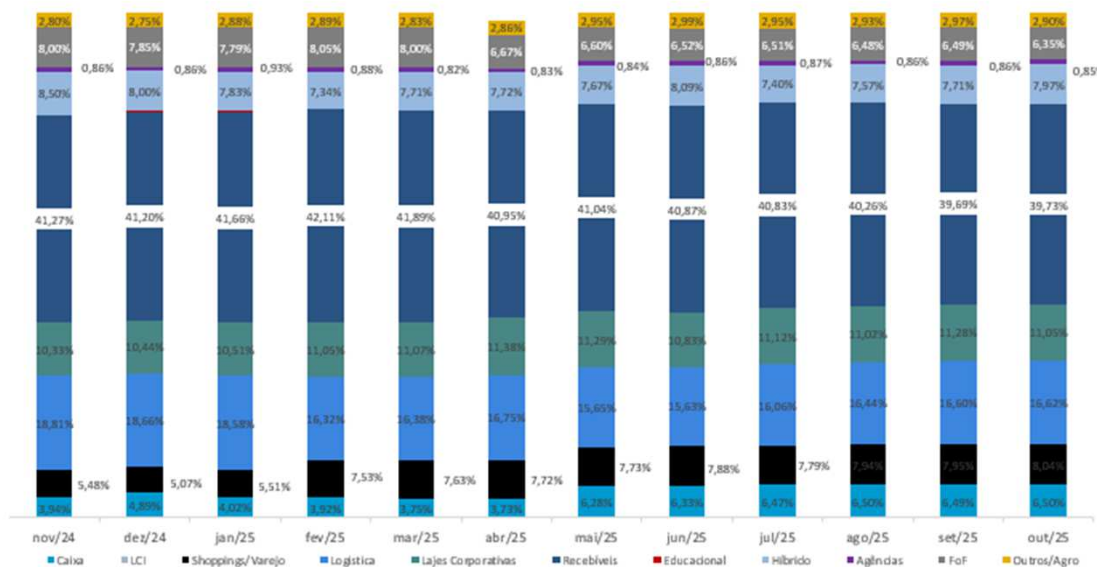
Ademais, apesar da perspectiva de inflação acima da meta no curto prazo, o mercado passou a precificar alguma antecipação de cortes de juros no início de 2026. No entanto, o nosso cenário base é que o nível da política monetária permaneça contracionista no horizonte relevante. Além disso, por mais que 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 CXC111. Por isto, o portfólio de FII do segmento de recebíveis deve continuar como o mais representativo.

Já os FII dos segmentos de tijolo representam 42,90% do PL do CXC111. 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 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.

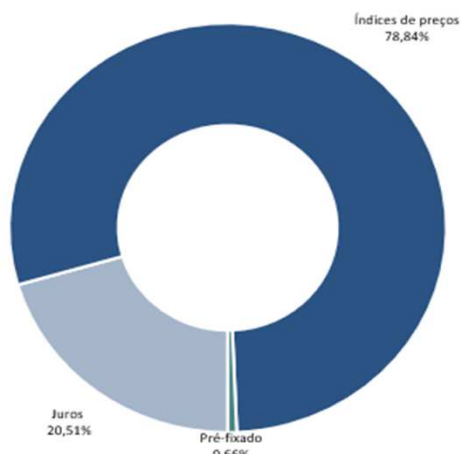
Histórico de alocação por setor



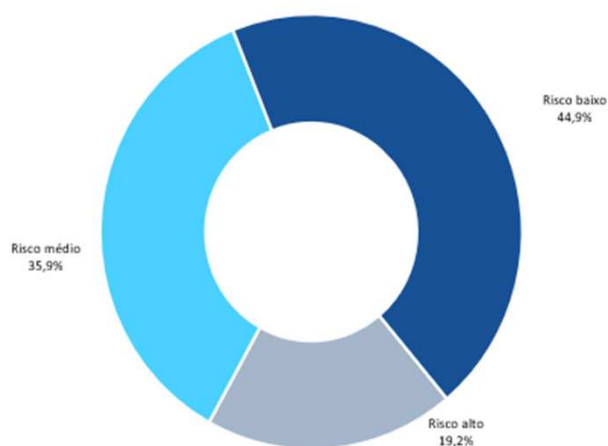
*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

FII de recebíveis (distribuição por indexador)

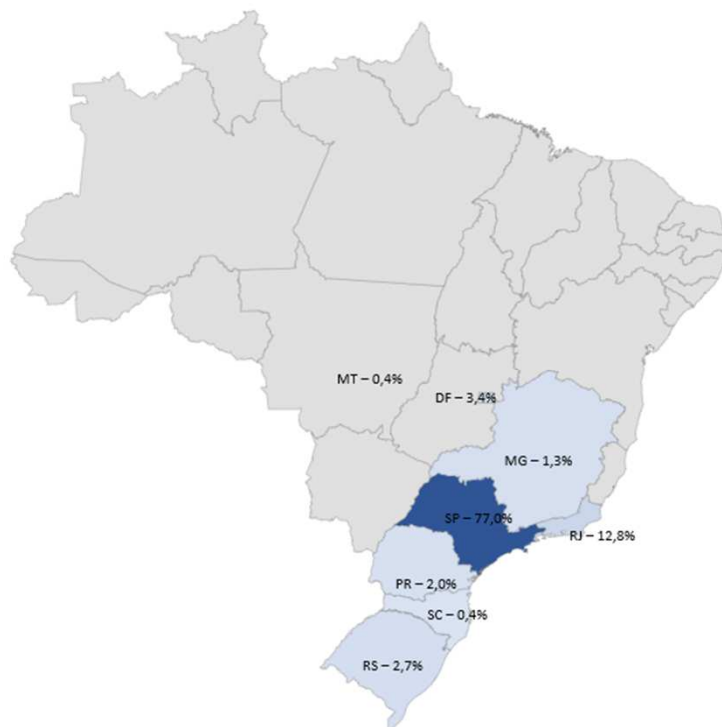


FII de recebíveis (percepção de risco)

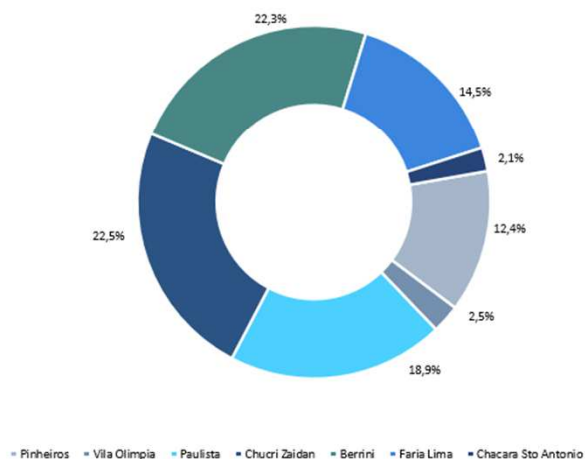


Fonte: CAIXA Asset
Data Base 31 OUT 25

Concentração lajes corporativas

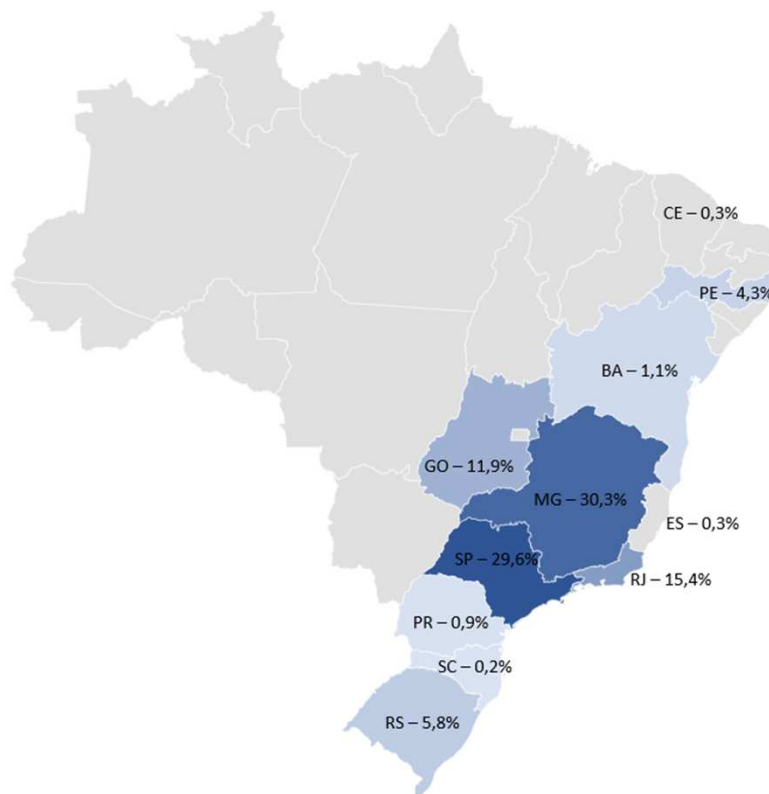


Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo



Fonte: CAIXA Asset

Concentração ativos logísticos

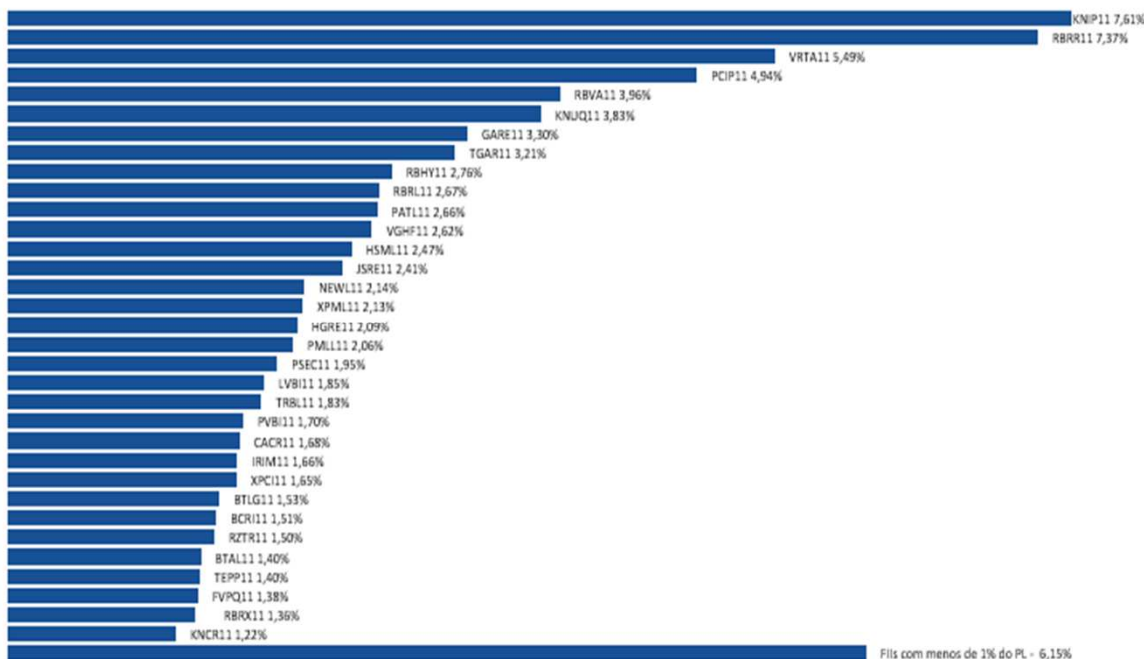


Fonte: CAIXA Asset

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

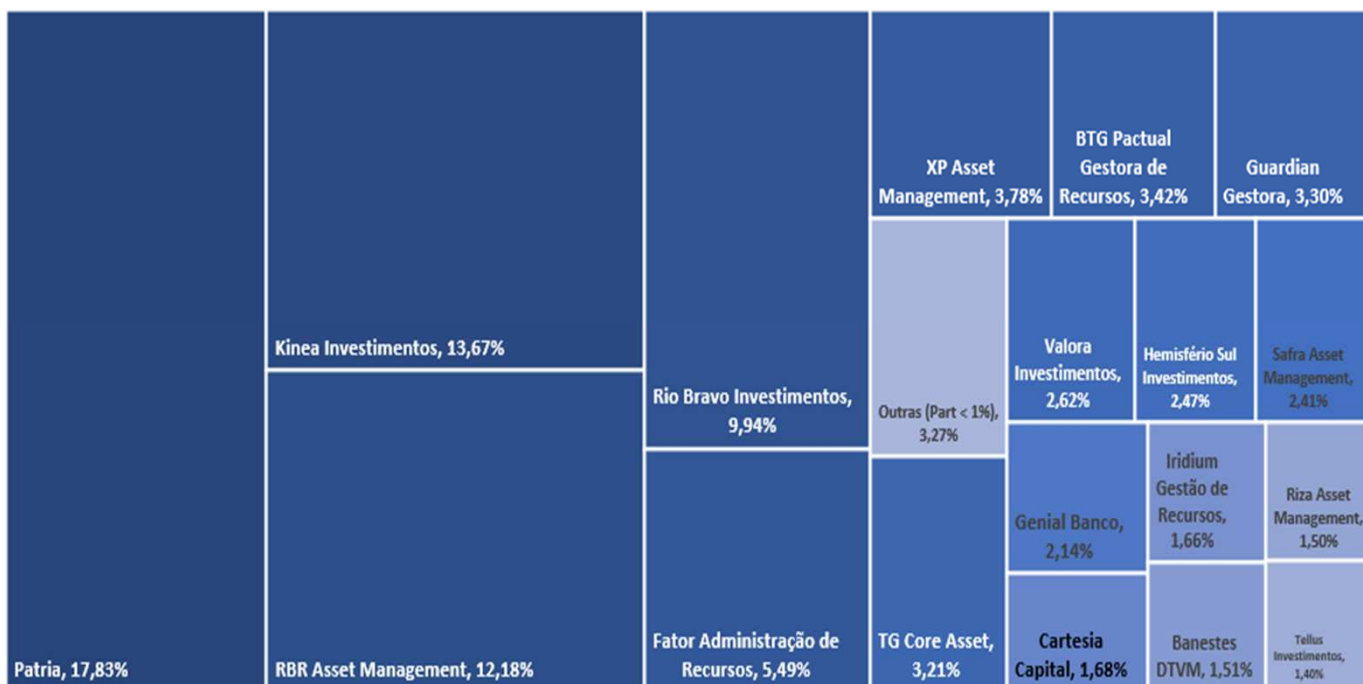


FII Investidos



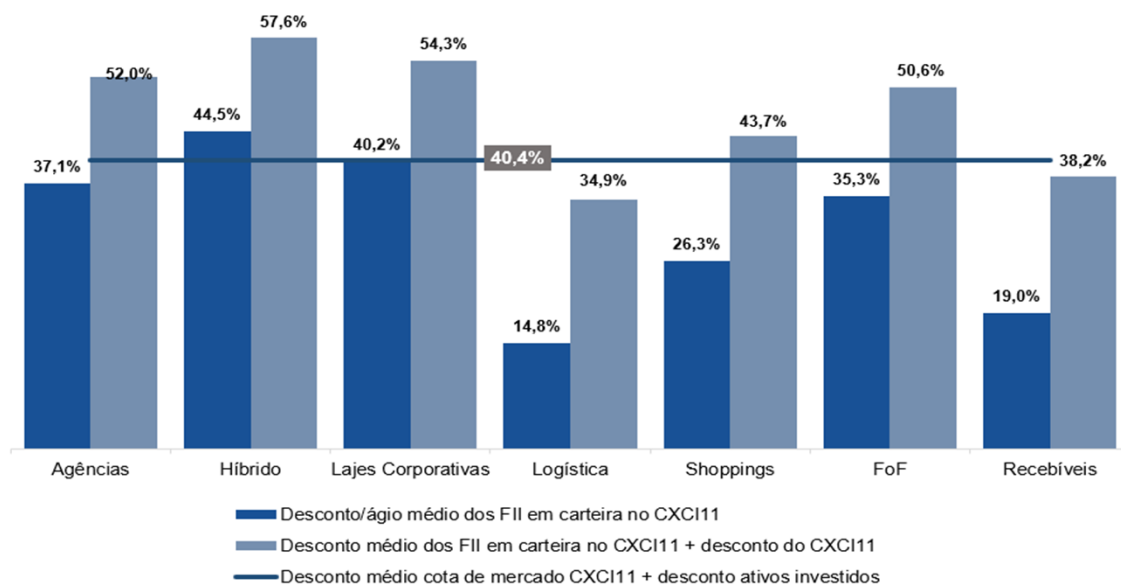
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,50%). Fonte: CAIXA Asset

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,50%). Fonte: CAIXA Asset

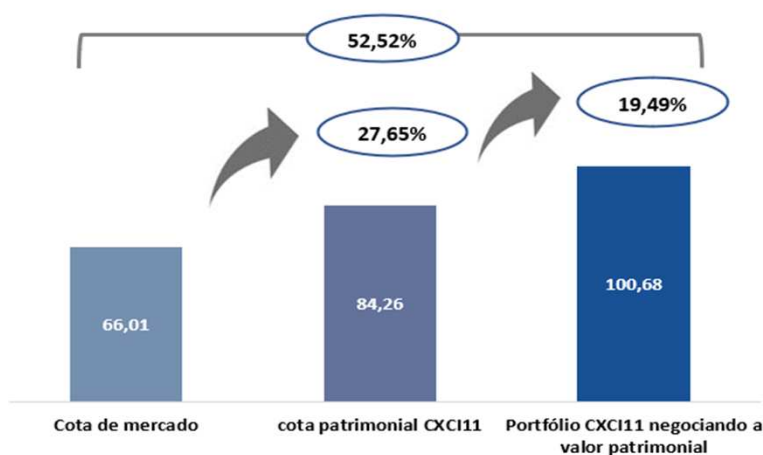
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 31 SETEMBRO 2025

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

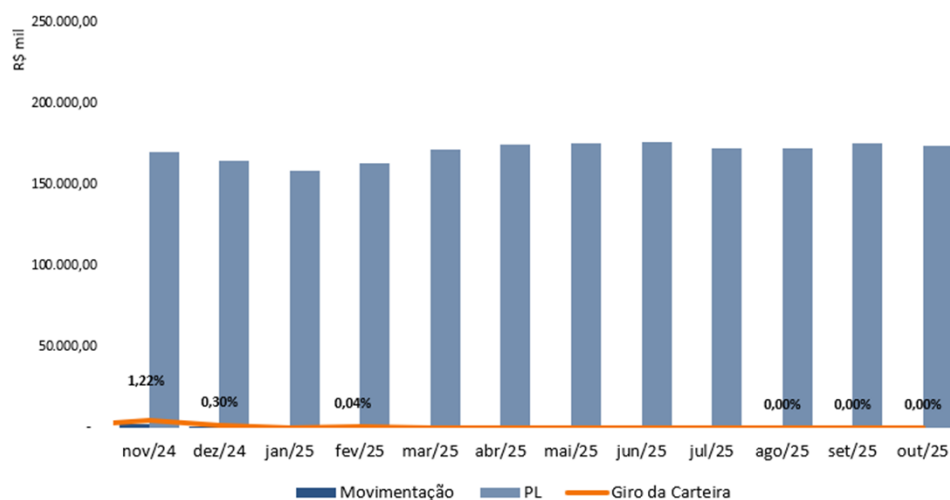
CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



* Data base OUTUBRO 2025

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

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
jan/24	4.206.195,48	191.190,70	49.266	2,39%	2.806	127,55	100%	5.428
fev/24	4.940.654,54	260.034,45	58.554	2,85%	1.464	77,05	100%	5.438
mar/24	7.456.566,87	372.828,34	88.841	4,32%	2.625	131,25	100%	5.427
abr/24	4.013.083,03	182.412,87	47.900	2,33%	1.449	65,86	100%	5.384
mai/24	3.492.650,07	166.316,67	42.744	2,08%	2.208	105,14	100%	5.397
jun/24	2.514.257,46	125.712,87	30.645	1,49%	1.263	63,15	100%	5.368
jul/24	3.459.153,15	150.397,96	42.129	2,05%	1.514	65,83	100%	5.357
ago/24	2.767.199,23	125.781,78	33.740	1,64%	1.350	61,36	100%	5.355
set/24	1.614.411,44	76.876,74	19.863	0,97%	1.235	58,81	100%	5.342
out/24	3.934.673,76	171.072,77	52.393	2,55%	2.612	113,57	100%	5.336
nov/24	2.145.001,51	112.894,82	29.451	1,43%	1.098	57,79	100%	5.330
dez/24	5.169.430,68	246.163,37	78.057	3,79%	2.454	116,86	100%	5.316
jan/25	2.360.494,03	107.295,18	37.169	1,81%	1.554	70,64	100%	5.318
fev/25	7.470.168,29	373.508,41	118.915	5,78%	6.247	312,35	100%	5.337
mar/25	2.407.958,55	126.734,66	36.612	1,78%	1.147	60,37	100%	5.335
abr/25	1.477.968,22	73.898,41	22.192	1,08%	1.013	50,65	100%	5.349
mai/25	2.258.066,63	107.526,98	33.277	1,62%	1.199	57,10	100%	5.365
jun/25	1.906.778,11	95.338,91	28.107	1,37%	1.026	51,30	100%	5.365
jul/25	9.984.649,83	434.115,21	151.766	7,38%	4.451	193,52	100%	5.439
ago/25	4.620.528,61	220.025,17	71.749	3,49%	3.694	175,90	100%	5.439
set/25	7.523.589,65	341.981,35	113.485	5,52%	6.533	296,95	100%	5.446
out/25	3.783.938,39	164.519,06	57.131	2,78%	3.138	136,43	100%	5.445

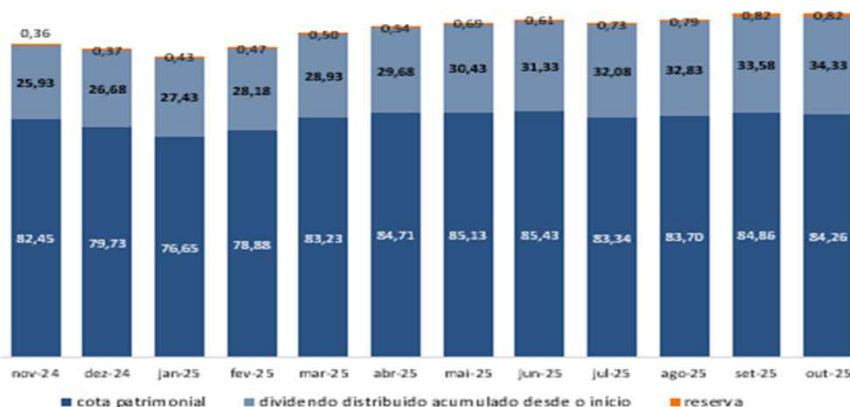
Fonte: CAIXA Asset e Broadcast

CXCI11 - EVOLUÇÃO COTA CXCI11



Entendemos que a melhor forma de analisar a evolução da cota patrimonial do CXCI11 é compará-la com a cota inicial descontada dos custos de distribuição, que foi de R\$ 97,00.

Evolução Patrimonial CXCI11



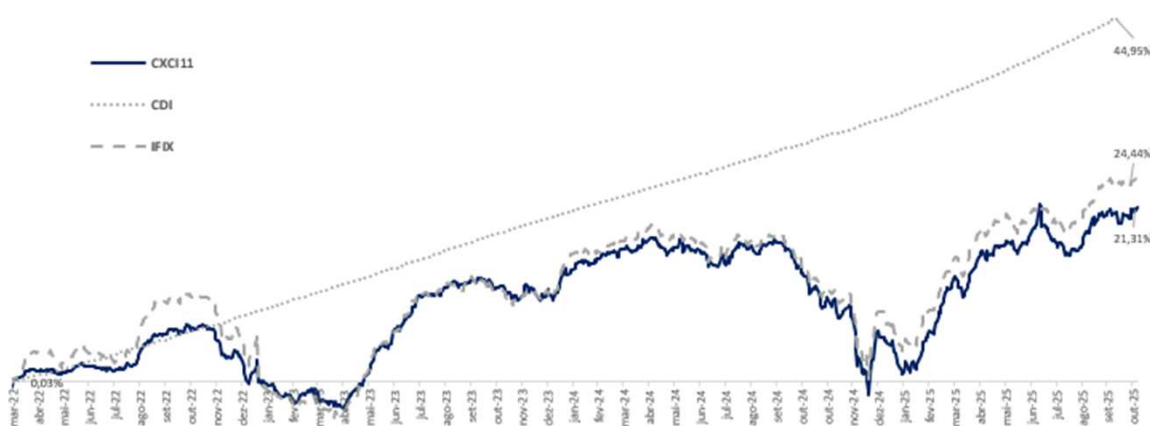
jan-24	95,66	85,58	89,47%
fev-24	95,77	86,00	89,80%
mar-24	96,32	84,30	87,52%
abr-24	94,54	82,32	87,07%
mai-24	93,89	82,23	87,58%
jun-24	92,67	82,86	89,41%
jul-24	92,41	81,94	88,67%
ago-24	92,58	83,17	89,84%
set-24	89,17	80,99	90,83%
out-24	85,19	74,30	87,22%
nov-24	82,45	72,82	88,32%
dez-24	79,73	65,83	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	68,97	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%
out-25	84,26	66,01	78,34%

Fonte: CAIXA Asset

CXCI11 - COMPARATIVO DE RETORNO



Cota Patrimonial CXCI11 x CDI x IFIX

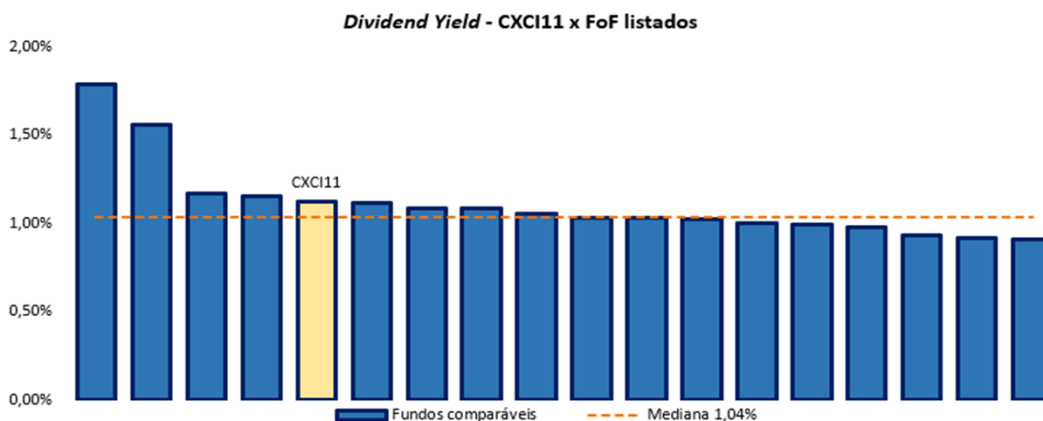


- Cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos. Fonte: Broadcast.
- Considerando rentabilidade líquida do CDI (15% IR).

Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
out/25	1,14%	1,34%	104,78%
12 meses	13,86%	16,31%	118,99%
desde o início	52,01%	61,19%	112,94%

* gross up de 15% e cota de mercado de 31/10/2025. Fonte CAIXA Asset e Economática

CXC111 - COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



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

Fonte: Economatica base OUT 2025

CXC111 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	janeiro 2025	fevereiro 2025	março 2025	abril 2025	maio 2025	junho 2025	julho 2025	agosto 2025	setembro 2025	outubro 2025	2025	últimos 12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.726.082,82	R\$ 1.693.716,09	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\$ 1.562.913,29	R\$ 16.956.836,67	R\$ 20.182.501,93
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 164.608,76	R\$ -	R\$ 2.325,93	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 166.934,69	R\$ 166.897,85
Receitas financeiras	R\$ 48.177,63	R\$ 47.333,49	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\$ 109.297,79	R\$ 776.171,07	R\$ 864.321,25
LCI	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesas	-R\$ 109.908,07	-R\$ 115.331,26	-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\$ 124.398,61	-R\$ 1.242.268,29	-R\$ 1.484.397,11
Resultado	R\$ 1.664.352,38	R\$ 1.625.718,32	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\$ 1.547.812,47	R\$ 16.657.674,14	R\$ 19.729.323,92
Distribuição	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	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\$ 1.543.294,50	R\$ 15.741.603,90	R\$ 18.828.192,90
Reserva	R\$ 121.057,88	R\$ 82.423,82	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\$ 4.517,97	R\$ 916.070,24	R\$ 901.131,02
Resultado acumulado	R\$ 886.667,18	R\$ 969.091,00	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\$ 1.681.679,55	R\$ 13.165.403,92	R\$ 14.668.031,36
Resultado por cota	R\$ 0,81	R\$ 0,79	R\$ 0,78	R\$ 0,79	R\$ 0,90	R\$ 0,82	R\$ 0,87	R\$ 0,80	R\$ 0,78	R\$ 0,75	R\$ 8,10	R\$ 9,59
Distribuição por cota	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,90	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 7,65	R\$ 9,15

Fonte: CAIXA Asset

Geração e Distribuição de Proventos

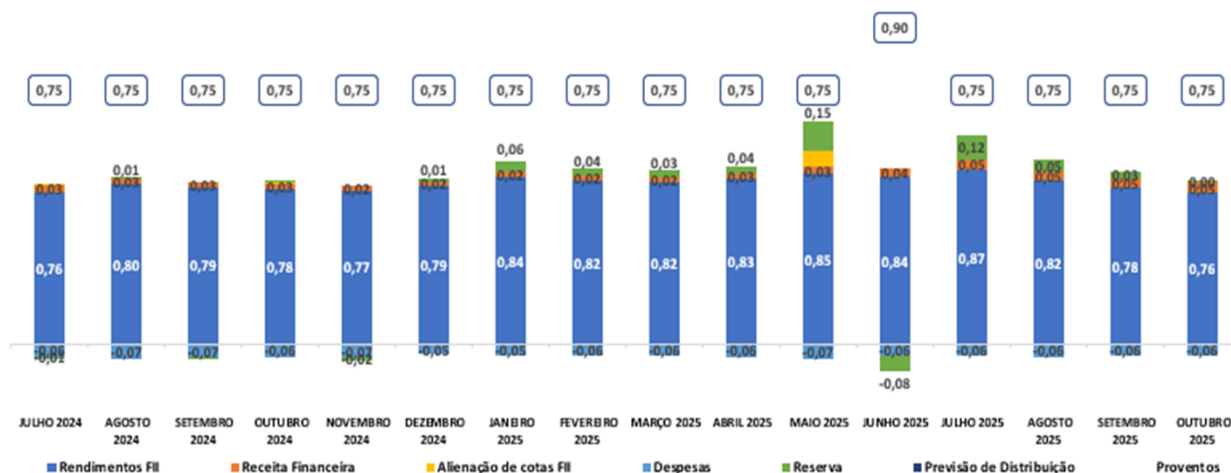


* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

CXCII1 - COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS

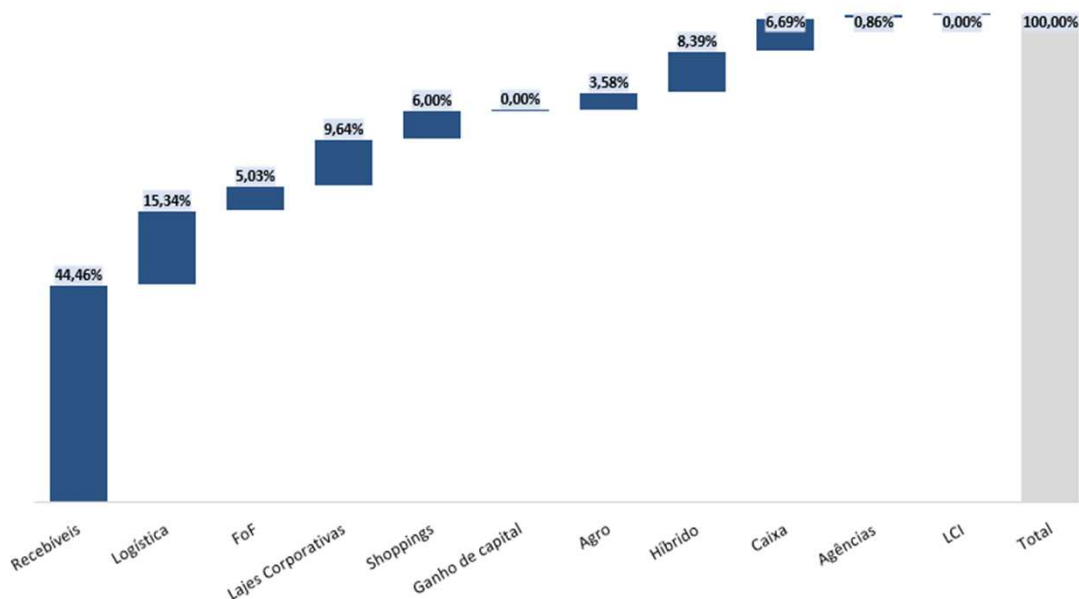


Reserva acumulada: 0,82/cota



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

(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