



NOV 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 | NOV 2025



Cota Patrimonial

R\$ 85,39

Cota de Mercado

R\$ 67,21

Distribuição
por Cota

R\$ 0,80

Dividend
Yield / Mês

1,12%

Dividend
Yield (% CDI)*

124,71%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 175,8 milhões

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 138,3 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 96,6 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 28/11/2025.

PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

Em novembro, os mercados globais mantiveram o cenário positivo, impulsionados pela expectativa de continuidade nos cortes de juros nos Estados Unidos e pela busca por ativos mais atrativos em economias emergentes. Nesse contexto, os principais índices norte-americanos seguiram em alta refletindo sinais de desaceleração econômica e projeções de política monetária mais acomodatória. No Brasil, o Ibovespa encerrou o mês com 159.072 pontos, registrando alta de 6,37% no período e acumulando cerca de 32% no ano, em meio à entrada consistente de capital estrangeiro e à perspectiva de redução da Selic. O dólar comercial fechou novembro cotado a R\$ 5,33, com queda de 0,94%, já o IFIX atingiu 3.660 pontos, com alta de 1,86%.

IBOVESPA
159.072 pontos
+6,37%

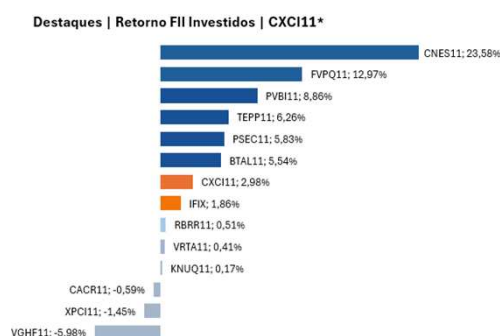
DÓLAR
R\$ 5,33
-0,94%

IFIX
3.660,41 pontos
+1,86%



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

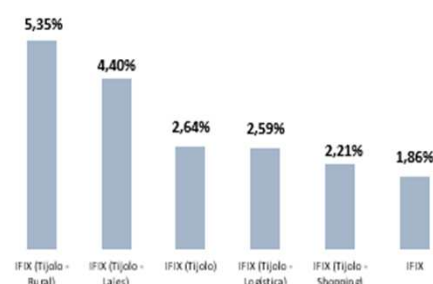
Apresentando uma performance positiva de 1,86%, corroborado, pelos fortes desempenhos dos segmentos de Tijolo Rural (+5,35%), Tijolo-Lajes (+4,40%) e Tijolo (+2,64%).



Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

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

IFIX e Segmentos IFIX (Novembro 2025)





PALAVRA DO GESTOR

Neste contexto, em novembro, 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: O fundo apresentou uma expressiva valorização de 23,58% no mês. Apesar da alta volatilidade observada nos últimos períodos, não houve alterações relevantes em seus fundamentos. O movimento é atribuído, principalmente, ao baixo valor da cota, que potencializa variações significativas nos preços.

FVPQ11: Com desempenho de 12,97%, o fundo, que possui um único ativo o Via Parque Shopping, recuperou parte das perdas registradas em meses anteriores, quando figurou os destaques negativos. Essa alta indica uma possível reversão de tendência, sem mudanças substanciais nos indicadores operacionais.

PVBI11: O segmento de lajes corporativas foi o principal responsável pela contribuição positiva do IFIX em novembro. Sinais de retomada na demanda por espaços corporativos impulsionam o setor, com destaque o PVBI11, registrou uma valorização de 8,86%, refletindo este movimento de recuperação.

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

VGHF11: Apresentou uma performance negativa de 5,98%, reflexo do anúncio de redução de proventos, atingindo o menor patamar desde sua criação. Apesar da queda nos rendimentos, o portfólio segue bem diversificado e conta com instrumentos táticos que oferecem suporte à estratégia.

XPCI11: O fundo registrou uma variação negativa de 1,45% em novembro. A retração pode estar associada à volatilidade do mercado de crédito imobiliário e aos ajustes a curva de juros, fatores que impactam diretamente fundos de papel.

CACR11: O Fundo apresentou queda de 0,59% no mês. A volatilidade recente decorre de eventos anteriores, como a reprecificação de ativos e o cancelamento de uma nova emissão de cotas. A última atualização relevante foi a aprovação da alteração do administrador do fundo, passando do Daycoval para a BRL Trust;

PALAVRA DO GESTOR

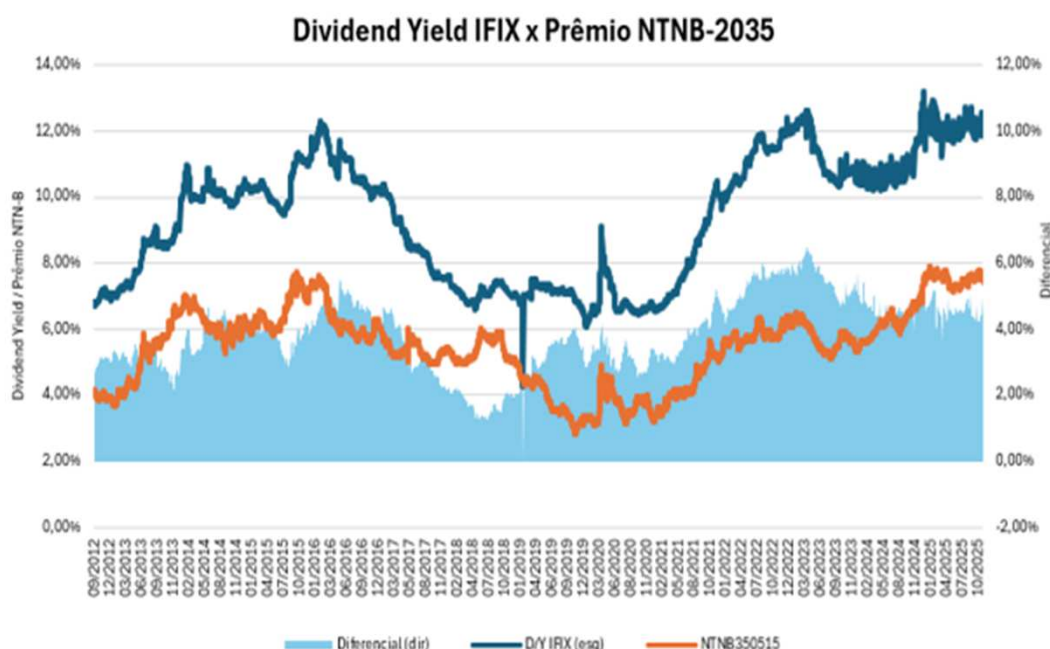


O resultado do CXCI11 em novembro foi de R\$ 0,74 por cota, com distribuição de rendimentos de R\$ 0,80 por cota, considerado adequado para o fundo, diante do atual cenário. O pagamento será realizado em 15/12/2025. Desde o início do fundo, há um acúmulo de R\$ 0,75 por cota em resultados não distribuídos.

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

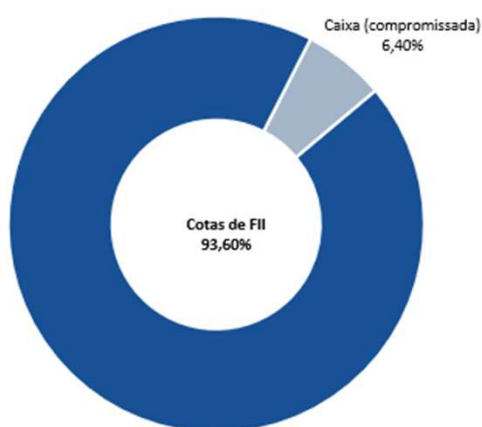
Ademais, no portfólio do CXCI11, os fundos de recebíveis continuam sendo importantes para previsibilidade de receita, diante da inflação elevada e política monetária restritiva. Já os FIIs de tijolo mostram sinais de recuperação, com preços ainda abaixo dos fundamentos em alguns casos.

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 13,55% nos últimos 12 meses versus 12,32% da média histórica), seguimos com a visão de que o cenário permanece atrativo para o setor.

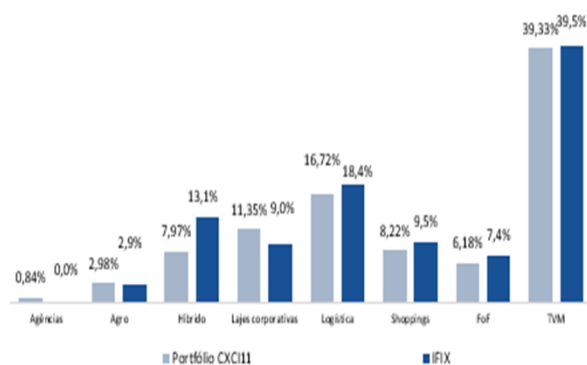


Fonte: Quantum | Axis e Broadcast

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

Fonte: CAIXA Asset

Alocação em FII – Distribuição Setorial**(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,60%)**

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

O Fundo encerrou o mês de novembro/2025 com 93,60% do portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII) e os demais 6,40% em ativos de liquidez.

O segmento de recebíveis permanece como o mais representativo (39,33%) e vem contribuindo com percentual na receita recorrente do Fundo em linha com sua participação (43,63% de contribuição na receita).

Ainda há sinais de inflação acima da meta no médio prazo, mas o cenário vem mudando com a expectativa de cortes adicionais na taxa Selic. Em novembro, a taxa básica de juros permaneceu em patamar restritivo, porém com viés de queda, refletindo a melhora das projeções inflacionárias e o ambiente global mais favorável.

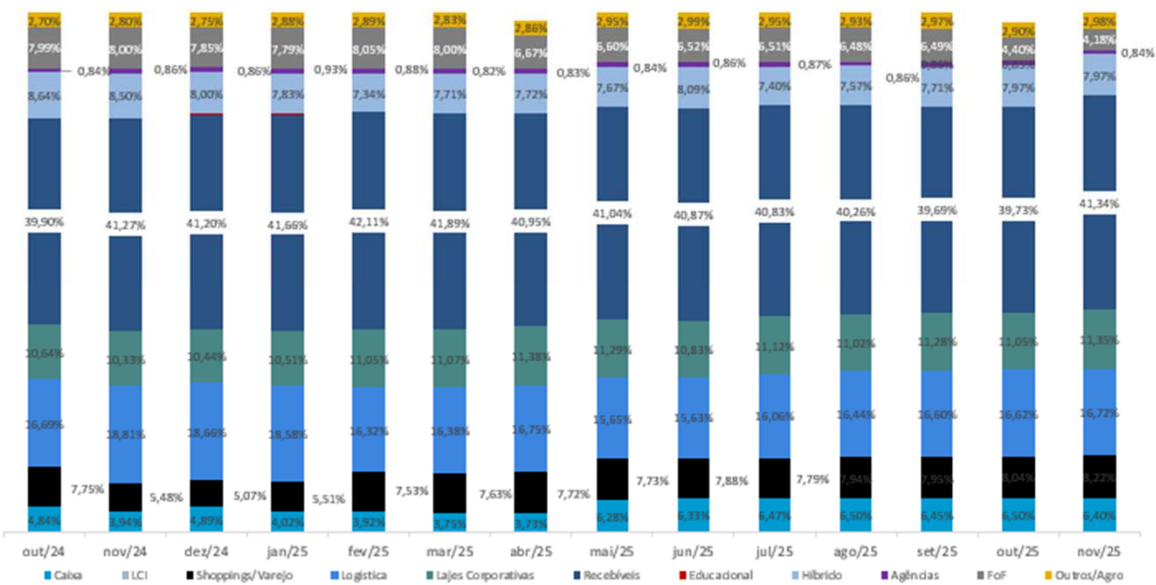
Nesse contexto, o segmento de recebíveis continua oferecendo bons níveis de carregamento e previsibilidade na distribuição de proventos do CXC111, reforçando sua atratividade frente à redução gradual dos juros.

Já os FII dos segmentos de tijolo representam 40,10% 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.

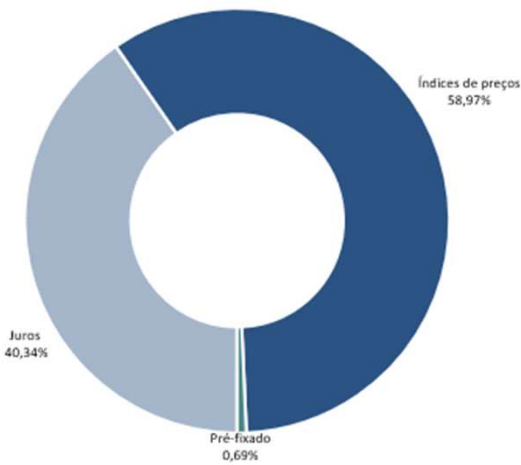
Histórico de alocação por setor



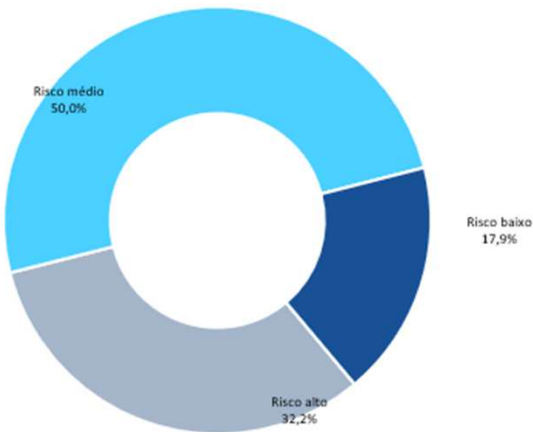
*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

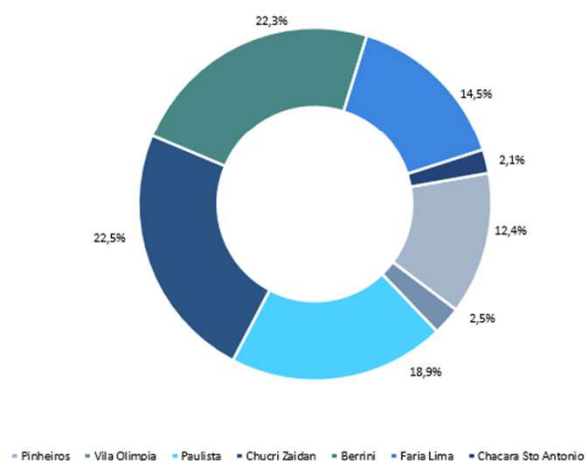
FII de recebíveis
(distribuição por indexador)



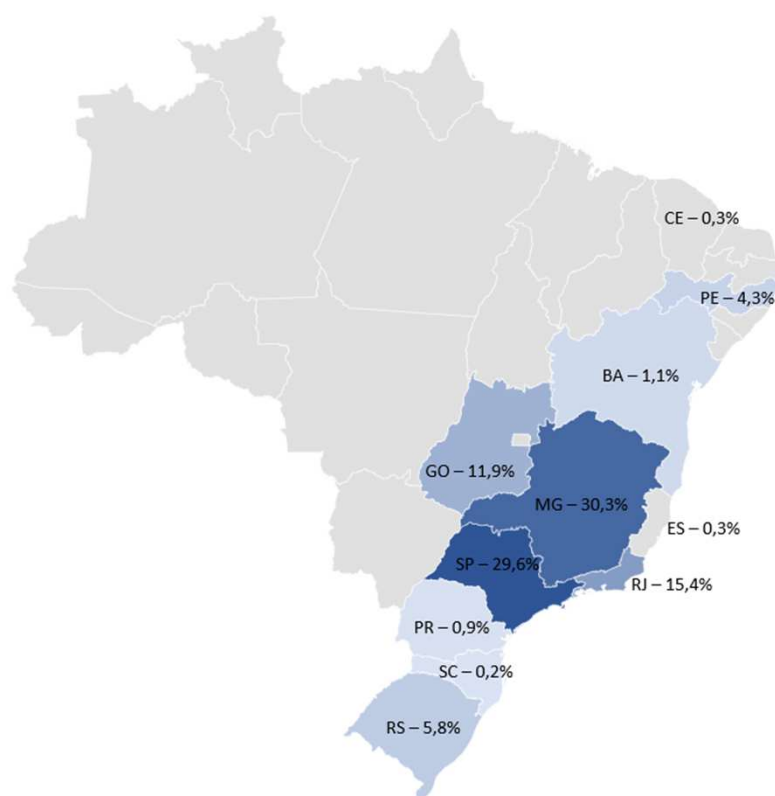
FII de recebíveis
(percepção de risco)



Fonte: CAIXA Asset
Data Base 28 NOV 25

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

Fonte: CAIXA Asset

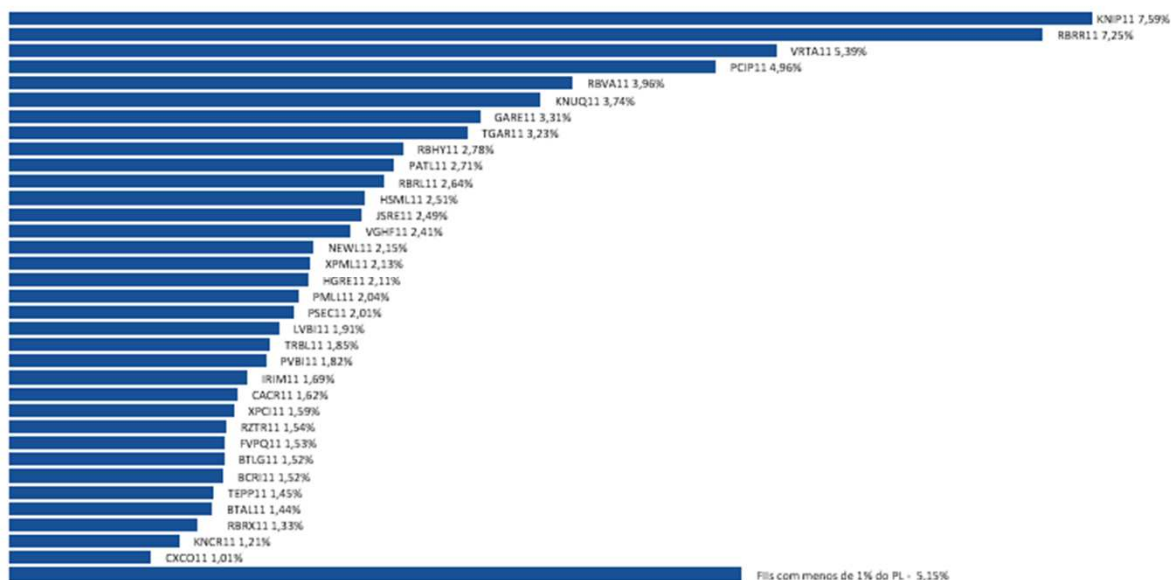
Concentração ativos logísticos

Fonte: CAIXA Asset

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1



FII Investidos



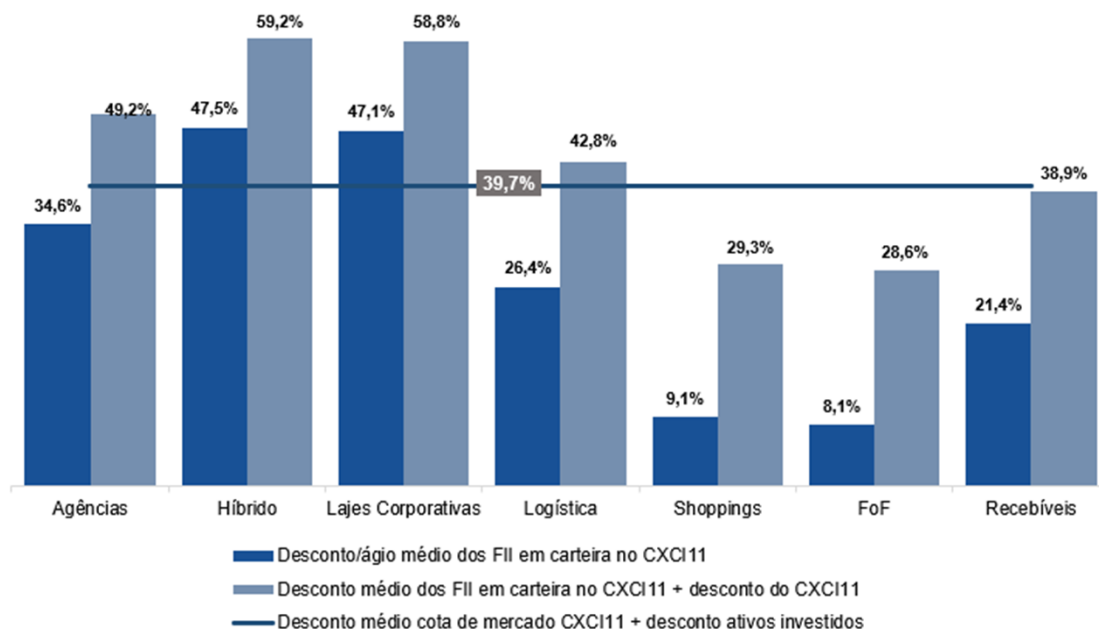
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,60%). Fonte: CAIXA Asset

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,60%). Fonte: CAIXA Asset

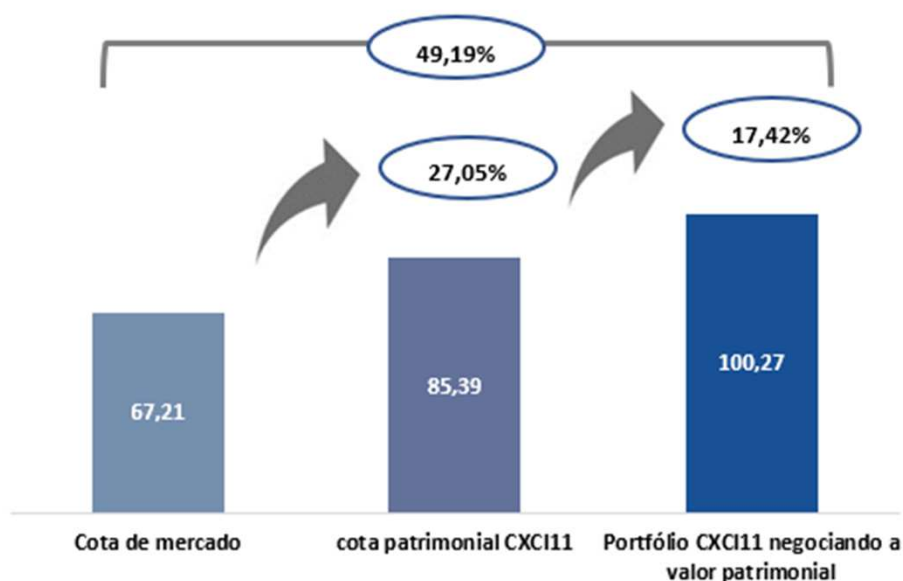
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 28 NOVEMBRO 2025

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

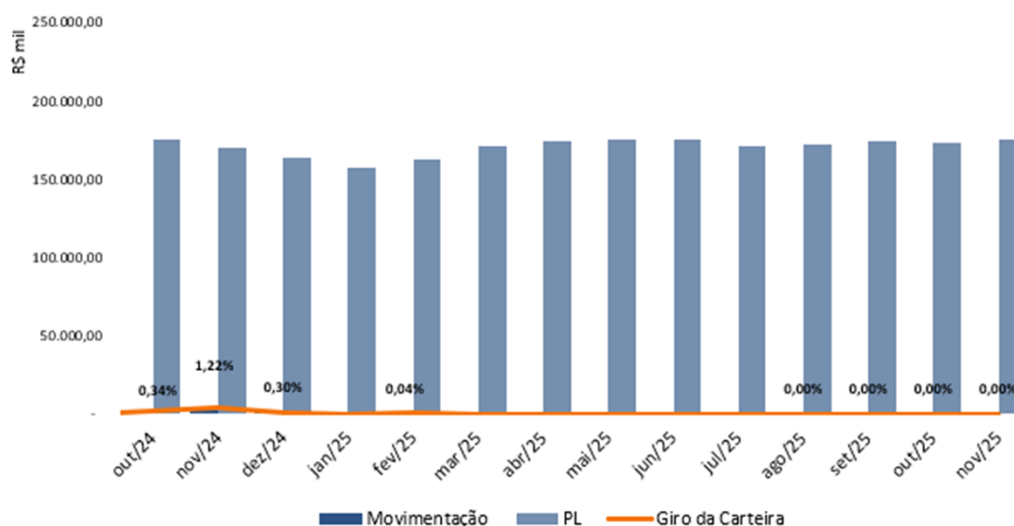
CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



* Data base 28 NOVEMBRO 2025

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

CXCII1 - MOVIMENTAÇÃO E GIRO



Fonte: CAIXA Asset

CXCII1 - NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ



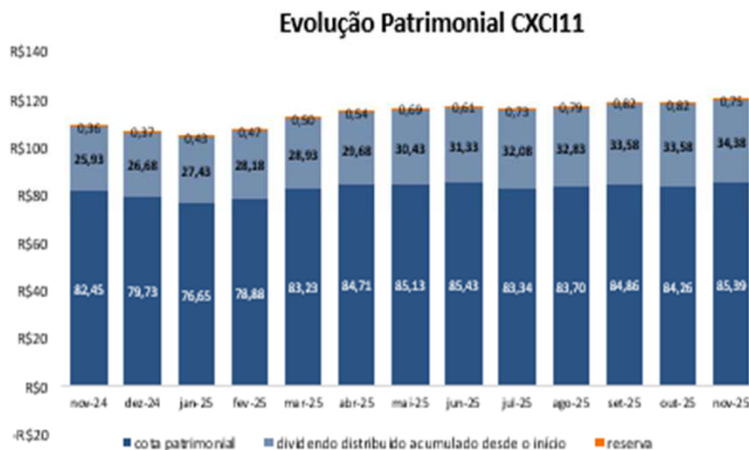
	Volume Negociado (R\$)	Média Diária (R\$)	Cotas Negociadas	Giro	Número de Negócios	Média Diária	Presença em pregões	Número de Cotistas	MoM
jan/24	4.206.195,48	191.190,70	49.266	2,39%	2.806	127,55	100%	5.428	76
fev/24	4.940.654,54	260.034,45	58.554	2,85%	1.464	77,05	100%	5.438	10
mar/24	7.456.566,87	372.828,34	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%	5.446	7
out/25	3.783.938,39	164.519,06	57.131	2,78%	3.138	136,43	100%	5.444	-2
nov/25	1.835.638,83	96.612,57	27.594	1,34%	2.400	126,32	100%	5.439	-5

Fonte: CAIXA Asset e Broadcast

CXC11 - EVOLUÇÃO COTA CXC11



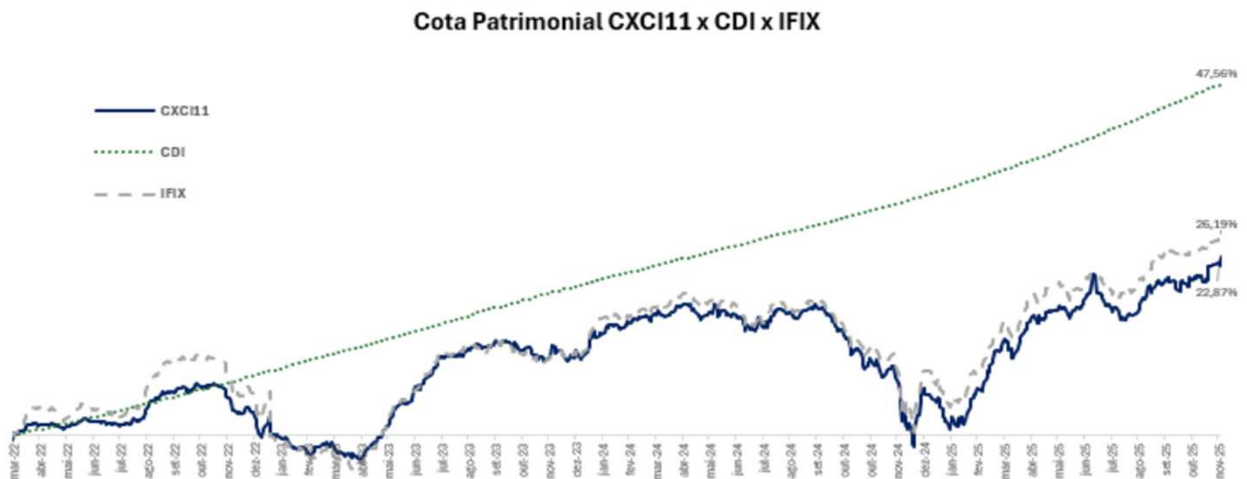
Entendemos que a melhor forma de analisar a evolução da cota patrimonial do CXC11 é comparar com a cota inicial descontada dos custos de distribuição, que foi de R\$ 97,00.



Mês	Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Ágio/Deságio
mar/24	R\$ 96,32	R\$ 84,30	87,52%
abr/24	R\$ 94,54	R\$ 82,32	87,07%
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%

Fonte: CAIXA Asset

CXC11 - COMPARATIVO DE RETORNO

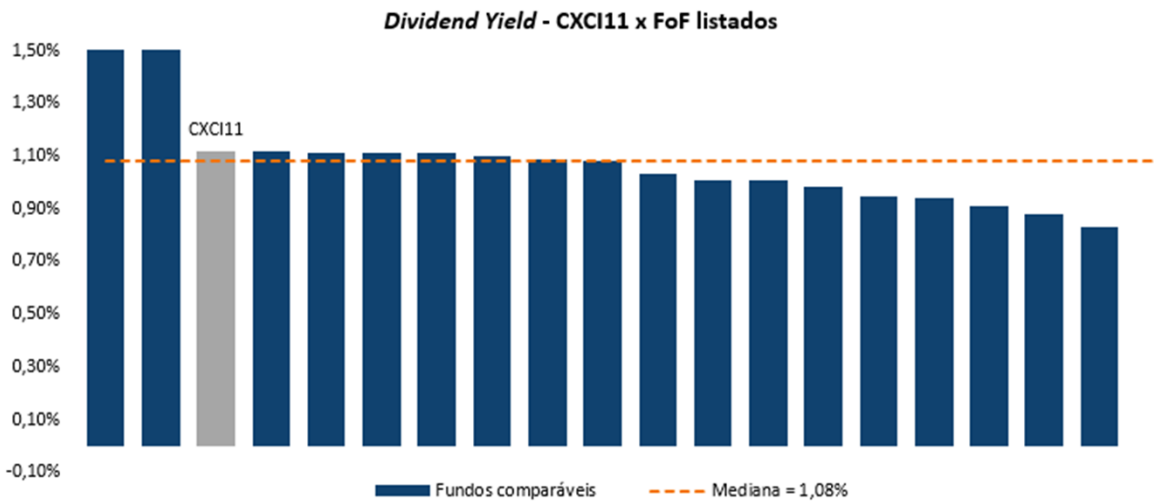


- Cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos. Fonte: Broadcast.
- Considerando rentabilidade líquida do CDI (15% IR).

Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
nov/25	1,12%	1,31%	124,71%
12 meses	13,61%	16,02%	114,03%
desde o início	51,15%	60,18%	107,86%

* gross up de 15% e cota de mercado de 28/11/2025. Fonte CAIXA Asset e Economática

CXCI11 - COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



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

Fonte: Quantum|Axis base NOV 2025

CXCI11 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	dezembro 2024	janeiro 2025	fevereiro 2025	março 2025	abril 2025	maio 2025	junho 2025	julho 2025	agosto 2025	setembro 2025	outubro 2025	novembro 2025	2025	últimos 12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.635.408,74	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\$ 1.554.762,41	R\$ 18.511.599,08	R\$ 20.147.007,82
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 164.608,76	R\$ -	R\$ 2.325,93	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 166.934,69	R\$ 166.934,69
Receitas financeiras	R\$ 44.138,66	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\$ 90.255,60	R\$ 866.426,67	R\$ 910.565,34
LCI	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesas	-R\$ 107.661,74	-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\$ 129.165,99	-R\$ 1.371.434,28	-R\$ 1.479.096,02
Resultado	R\$ 1.571.885,66	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\$ 1.515.852,02	R\$ 18.173.526,16	R\$ 19.745.411,83
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\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50
Reserva	R\$ 28.591,16	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\$ 130.328,78	R\$ 785.741,46	R\$ 814.332,63
Resultado acumulado	R\$ 765.609,31	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\$ 1.595.238,55	R\$ 1.618.370,65	R\$ 1.677.161,58	R\$ 1.681.679,55	R\$ 1.551.350,77	R\$ 14.716.754,68	R\$ 15.482.363,99
Resultado por cota	R\$ 0,76	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\$ 0,74	R\$ 8,83	R\$ 9,60
Distribuição por cota	R\$ 0,75	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\$ 0,80	R\$ 8,45	R\$ 9,20
Resultado Acumulado/Cota	R\$ 0,37	R\$ 0,43	R\$ 0,47	R\$ 0,50	R\$ 0,54	R\$ 0,69	R\$ 0,61	R\$ 0,73	R\$ 0,79	R\$ 0,82	R\$ 0,82	R\$ 0,75	-	-

Fonte: CAIXA Asset

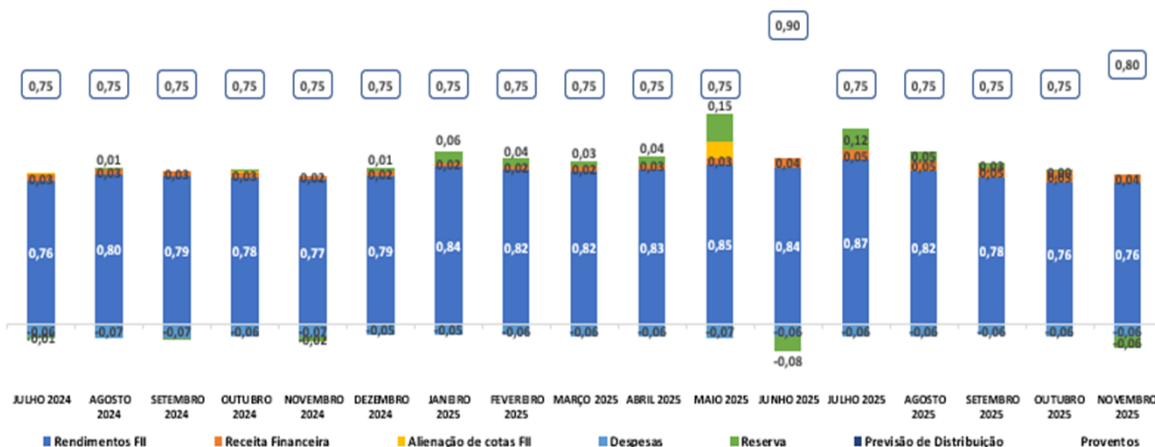


* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

CXCII1 - COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS

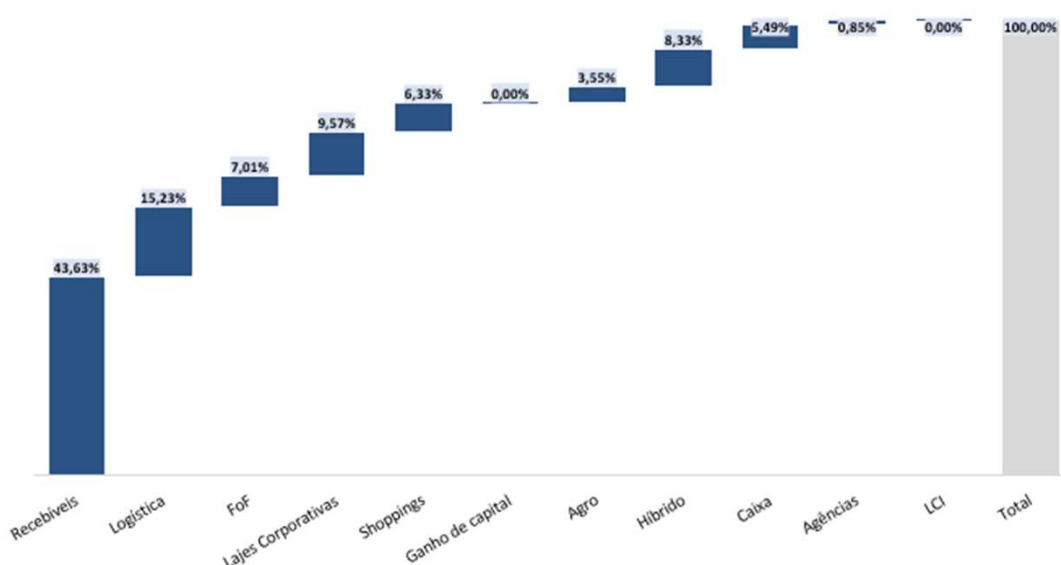


Reserva acumulada: 0,75/cota



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