



MAR 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 | MAR 2026



Cota Patrimonial

R\$ 86,22

Cota de Mercado

R\$ 75,75

Distribuição
por Cota

R\$ 0,75

Dividend
Yield / Mês

0,99%

Dividend
Yield (% CDI)*

96,10%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 177,4 milhões

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 155,9 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 85,9 mil

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.414

FII
INVESTIDOS

43

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 31/03/2026.

PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

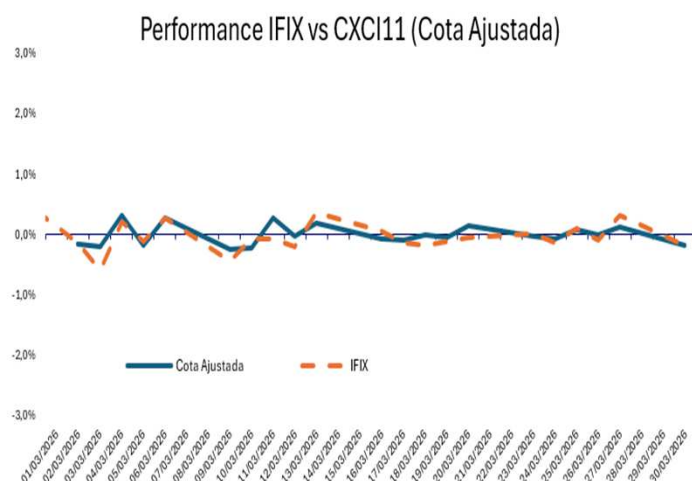
Em março, no âmbito internacional, as atenções do mercado permaneceram voltadas às tensões geopolíticas no Oriente Médio, que seguiram presentes ao longo do mês, sem sinais claros de distensão. Diante desse cenário, o fluxo de embarcações no Estreito de Ormuz — região estratégica por onde transita cerca de 20% do transporte global de petróleo e gás natural — manteve-se virtualmente interrompido. No âmbito doméstico, o Copom (Comitê de Política Monetária) realizou o primeiro corte no ciclo de flexibilização monetária, reduzindo a taxa básica de juros em 25 pontos-base, para 14,75% ao ano. Nesse contexto, o Ibovespa encerrou o mês com leve recuo de 0,70%. Em movimento semelhante, o IFIX reportou queda de 1,06%, interrompendo um ciclo de sete meses consecutivos de desempenho positivo. Adicionalmente, no período, o dólar apresentou valorização de 1,36% frente ao real. O CXC11 reportou a oitava performance positiva consecutiva, com valorização de 2,86% no mês. No acumulado do ano, o fundo registra incremento de 13,29%, superando de forma expressiva o desempenho do IFIX, que acumula alta de 2,52% no mesmo período.

CXC11
R\$ 75,75
2,86%

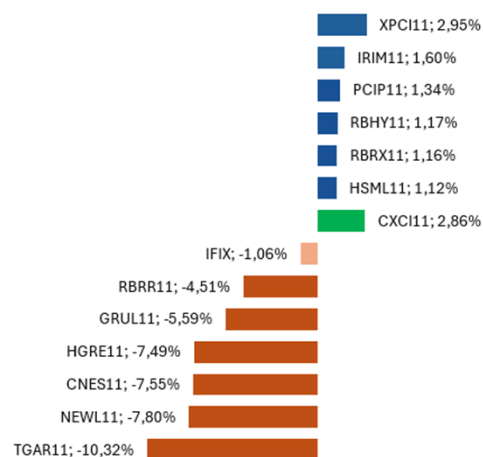
IFIX
3.870,57 pontos
-1,06%

IBOVESPA
187.461,84 pontos
-0,70%

DÓLAR
R\$ 5,22
+1,36%



Destaques | Retorno FII Investidos | CXC11*



Fonte: Economática e CAIXA Asset.

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



PALAVRA DO GESTOR

Nesse contexto mais desafiador, em março, observou-se uma performance mais moderada de diversos ativos da carteira do CXCI11, refletindo o ambiente de maior aversão a risco por parte dos investidores de forma geral. Ainda assim, em função da elevada qualidade das teses que compõem o portfólio, seguimos confiantes na consistência da estratégia de alocação adotada, bem como na manutenção dos sólidos fundamentos dos ativos selecionados.

Entre os principais destaques positivos:

XPCI11: O fundo apresentou rentabilidade positiva de 2,95% no mês. Em março, observou-se um fechamento relevante das curvas de juros, especialmente nos vértices intermediários e longos, movimento que beneficiou diretamente os FIIs de papel. Nesse contexto, o elevado carregamento da carteira — em torno de 13,00% ao ano — contribuiu para que o XPCI11 figurasse entre as melhores performances do período.

IRIM11: No mês de março, o fundo registrou valorização de 1,60%. O resultado de fevereiro totalizou R\$ 28,7 milhões, permitindo a distribuição de R\$ 0,80 por cota em março, o que representa um aumento de 15,9% em relação ao mês anterior. O desempenho foi impulsionado pela melhora da correção monetária dos ativos e pelo recebimento de prêmio na quitação do CRI Allegra Pacaembu, gerando ganho de capital de R\$ 0,09 por cota, com TIR efetiva de CDI + 9%. Adicionalmente, o fundo ainda tem direito a duas parcelas futuras desse prêmio, previstas para julho e dezembro, no valor de R\$ 0,03 por cota cada.

PCIP11: O fundo apresentou alta de 1,34% no mês. Assim como outros FIIs de papel, o PCIP11 foi beneficiado pelo fechamento líquido da curva de juros em março. Destaca-se que aproximadamente 90,00% da carteira está alocada em CRIs indexados ao IPCA, potencializando os ganhos em um cenário de compressão das taxas reais.

Por outro lado, entre os principais destaques negativos:

TGAR11: O fundo registrou queda de 10,32% em março. Desde o anúncio da revisão de seu guidance, o ativo vem apresentando desempenho negativo. A combinação de frustração com a perspectiva de menores dividendos, maior aversão ao risco e saída de investidores de perfil mais conservador resultou em uma reprecificação significativa da cota no mercado secundário.

NEWL11: Apresentou desvalorização de 7,80% no mês. Em 17 de março de 2026, o fundo comunicou ao mercado que a Brinox Metalúrgica, única locatária do ativo NewLOG Caxias do Sul, manifestou intenção de desocupar o imóvel, cumprindo aviso prévio de 18 meses. Esse evento foi o principal gatilho da queda. A locação representa 32,70% da receita contratada do fundo, e a magnitude da desvalorização refletiu a elevada concentração de receita em um único inquilino. A gestão anunciou um plano de reposicionamento do galpão para renda urbana.

PALAVRA DO GESTOR



CNES11: O fundo apresentou queda de 7,55% no mês. Sem a ocorrência de fato relevante específico, o principal fator de pressão foi a irregularidade recente na distribuição de proventos. Em janeiro, o fundo distribuiu R\$ 0,0029 por cota, o menor valor desde sua listagem; em fevereiro, não houve pagamento; e, em março, os proventos foram retomados em R\$ 0,0229 por cota. Do ponto de vista fundamental, não houve alterações relevantes, e, dada a baixa liquidez do ativo, pequenos fluxos de venda geraram variações percentuais expressivas no preço da cota.

PALAVRA DO GESTOR

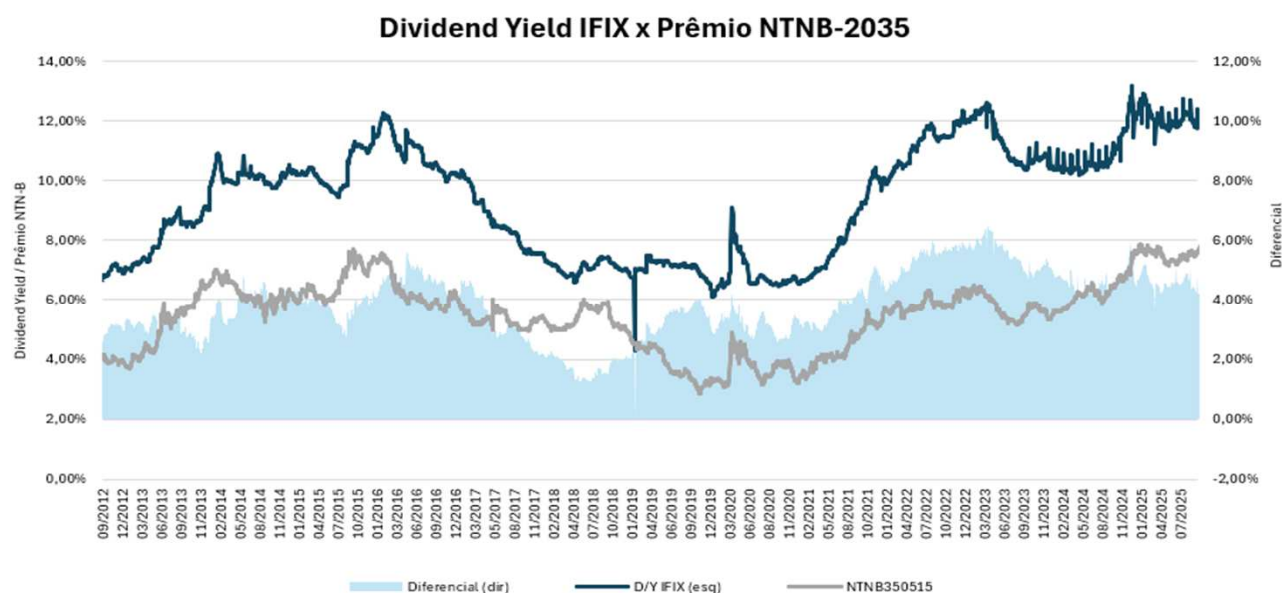


Performance CXCI11

O resultado do CXCI11 em março foi de R\$ 0,70 por cota, impactado negativamente pela alienação de cotas, evento de natureza não recorrente. No mês, foi deliberada a distribuição de rendimentos de R\$ 0,75 por cota, patamar considerado adequado para o fundo, à luz do cenário macroeconômico e do relevante nível de reservas atualmente constituído. O pagamento dos rendimentos será realizado em 15/04/2026. Desde o início do fundo, observa-se um acúmulo de R\$ 0,58 por cota em resultados não distribuídos.

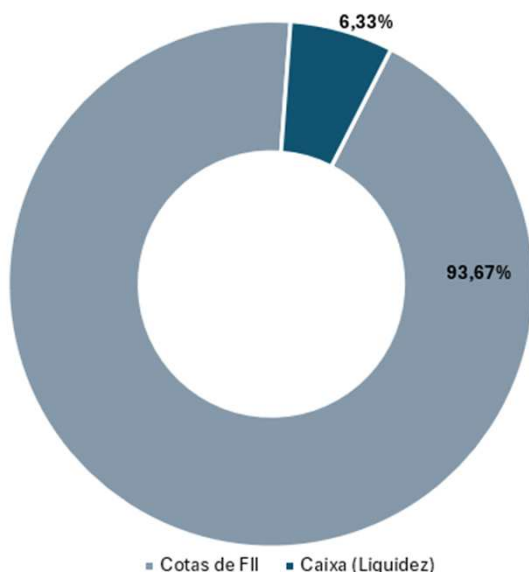
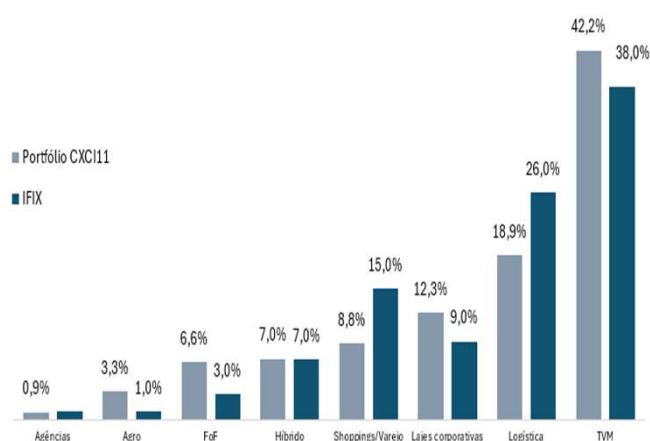
No que se refere à composição do portfólio, os fundos de recebíveis seguem desempenhando papel relevante na previsibilidade das receitas, especialmente em um contexto de inflação ainda elevada e política monetária mantida em patamar restritivo. Por sua vez, os FIIs de tijolo começam a apresentar sinais mais claros de recuperação, com negociações, em alguns casos, a preços moderadamente abaixo de seus fundamentos.

Por fim, destacamos que o prêmio das NTN-Bs longas mantém relação inversa com os preços dos fundos imobiliários. Considerando os fundamentos sólidos dos FIIs e o diferencial atrativo entre o prêmio das NTN-Bs de longo prazo e o dividend yield do IFIX, seguimos com a visão de que o cenário permanece favorável para o setor imobiliário listado.



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 – 93,67%)**

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

O Fundo encerrou o mês de março de 2026 com 93,67% de seu patrimônio alocado em ativos imobiliários, majoritariamente cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), enquanto os 6,33% remanescentes permaneceram alocados em ativos de elevada liquidez, conferindo flexibilidade tática à gestão.

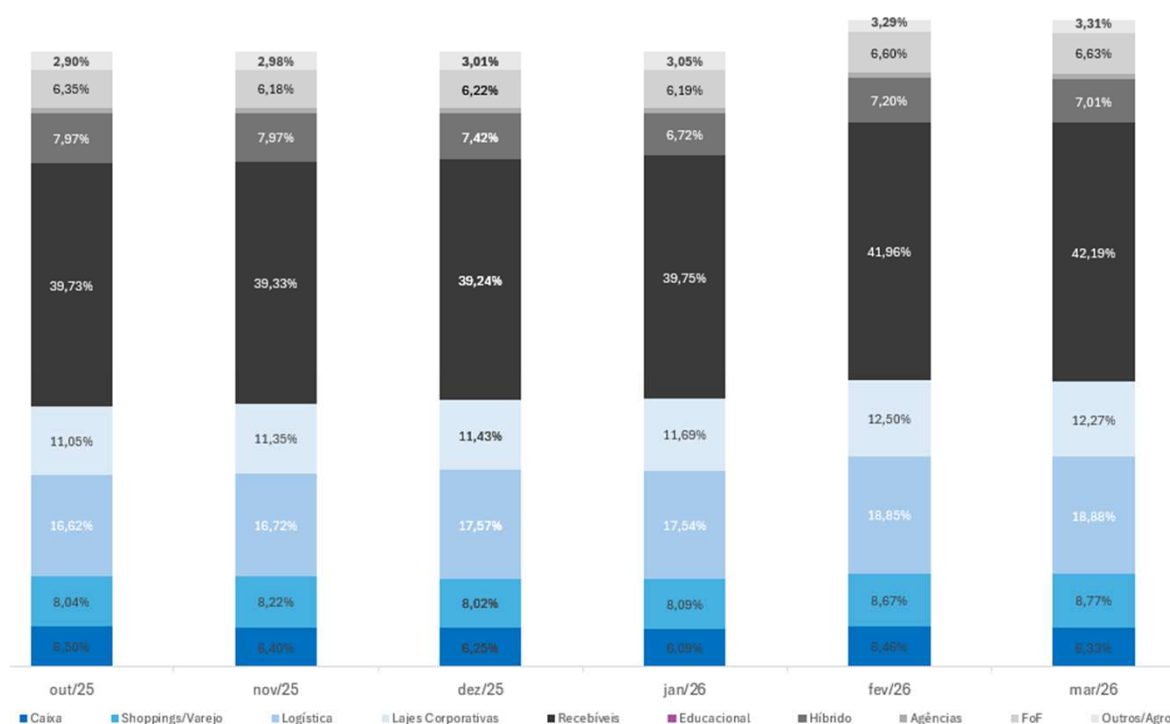
No detalhamento setorial, o segmento de recebíveis imobiliários manteve-se como o mais representativo da carteira, correspondendo a 42,2% do portfólio, e apresentou contribuição à receita recorrente em linha com sua participação, respondendo por 41,19% da geração de resultados do Fundo. Tal desempenho reafirma o papel estrutural desses ativos na composição do fluxo de caixa recorrente do CXC111.

No âmbito da política monetária, diante do início do ciclo de flexibilização, mantemos uma avaliação construtiva para a classe de Fundos Imobiliários, especialmente considerando a gradual redução do custo de capital e seus efeitos positivos sobre o valuation dos ativos reais e financeiros do setor.

Nesse contexto, reiteramos a visão de que o segmento de recebíveis deverá continuar oferecendo níveis atrativos de carregamento, com elevada previsibilidade na distribuição de proventos, reforçando sua relevância estratégica na carteira do CXC111 em um ambiente de transição do regime de juros, em linha com as premissas apresentadas em relatórios anteriores.

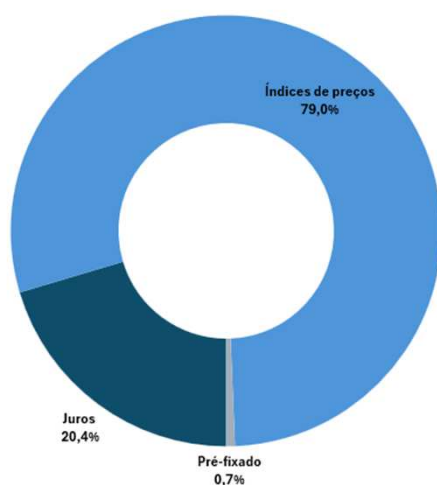
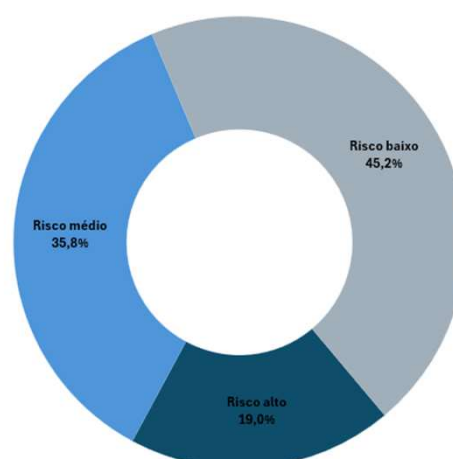
Com relação aos Fundos de Fundos (FoFs), a Estratégia entende que o segmento exerce papel relevante de complementariedade na alocação, proporcionando diversificação adicional e acesso a oportunidades táticas. Ademais, os níveis recorrentes de desconto observados no mercado secundário reforçam a assimetria positiva de risco-retorno, ampliando a percepção de potencial de valorização (upside) para esse conjunto de ativos.

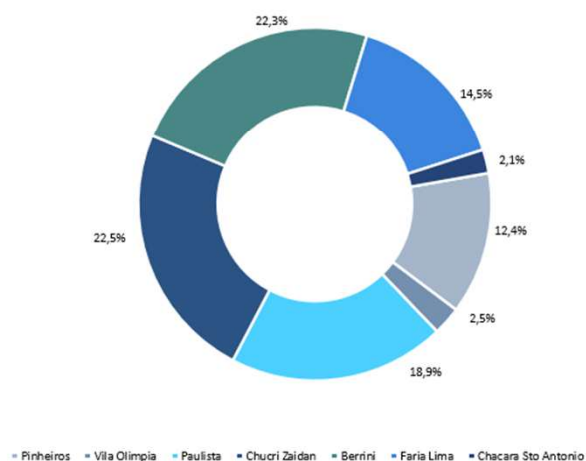
Por fim, o saldo de caixa disponível, aliado à reserva acumulada de resultados não distribuídos, confere ao Fundo maior previsibilidade e resiliência na manutenção do patamar corrente de distribuição de proventos, fortalecendo a estabilidade dos fluxos aos cotistas ao longo dos próximos períodos.

Histórico de alocação por setor

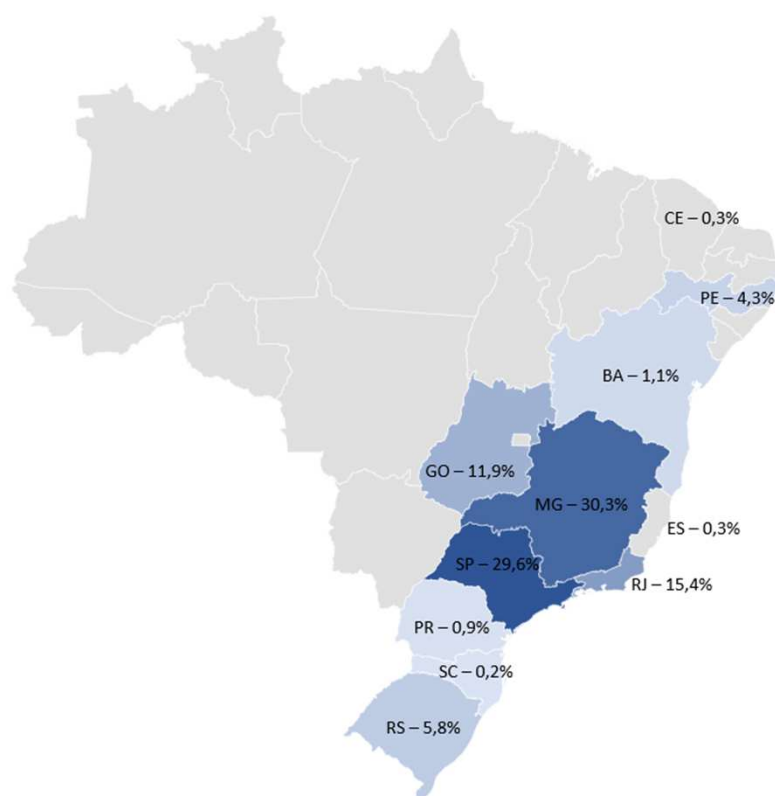
*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

**FII de recebíveis
(distribuição por indexador)****FII de recebíveis
(percepção de risco)**Fonte: CAIXA Asset
Data Base 31 MAR 26

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

Fonte: CAIXA Asset

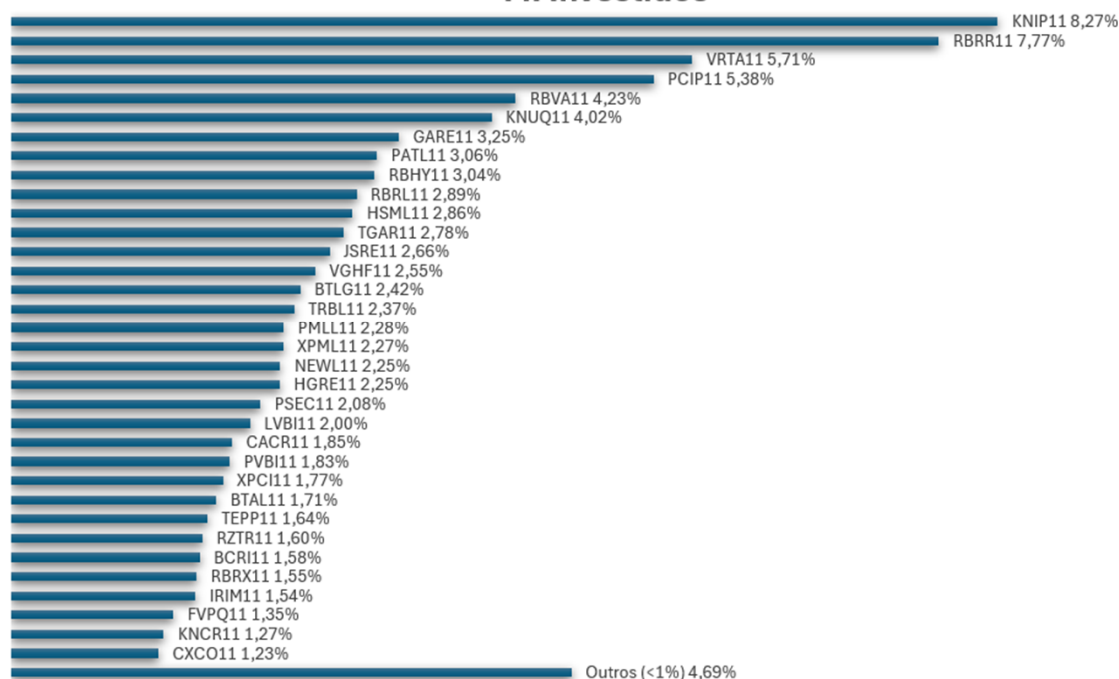
Concentração ativos logísticos

Fonte: CAIXA Asset

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

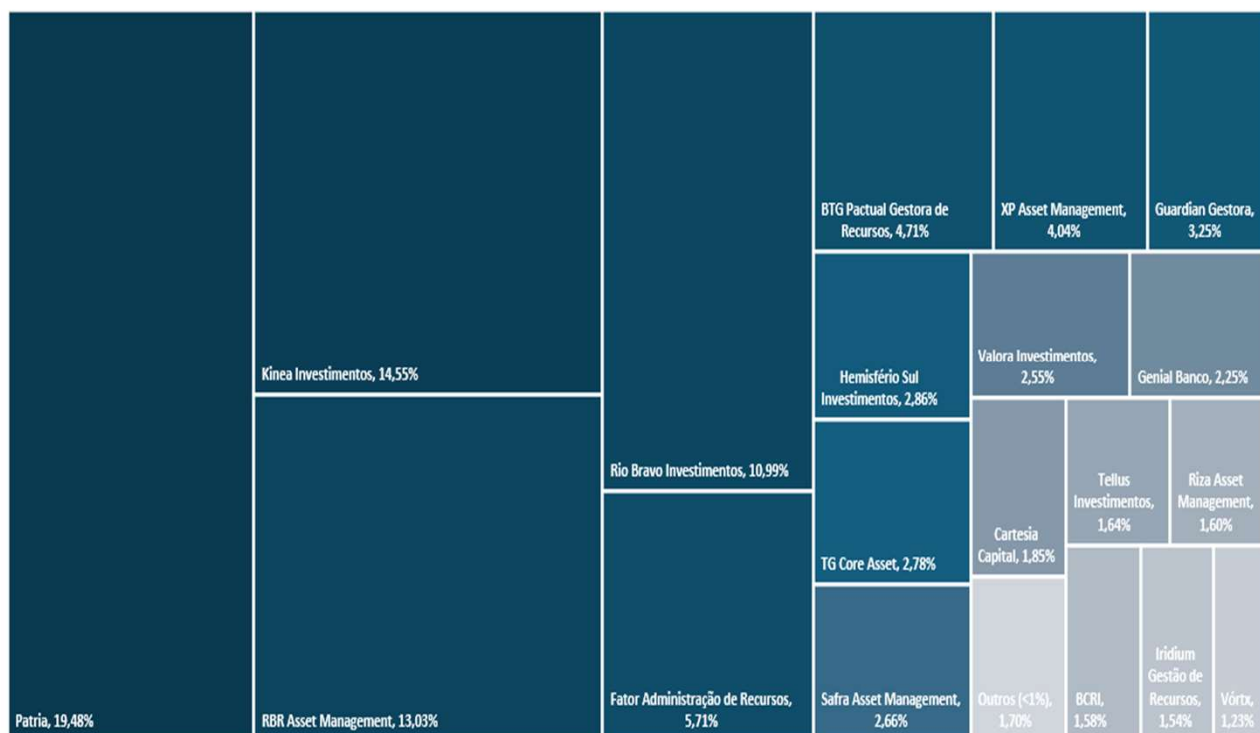


FII Investidos



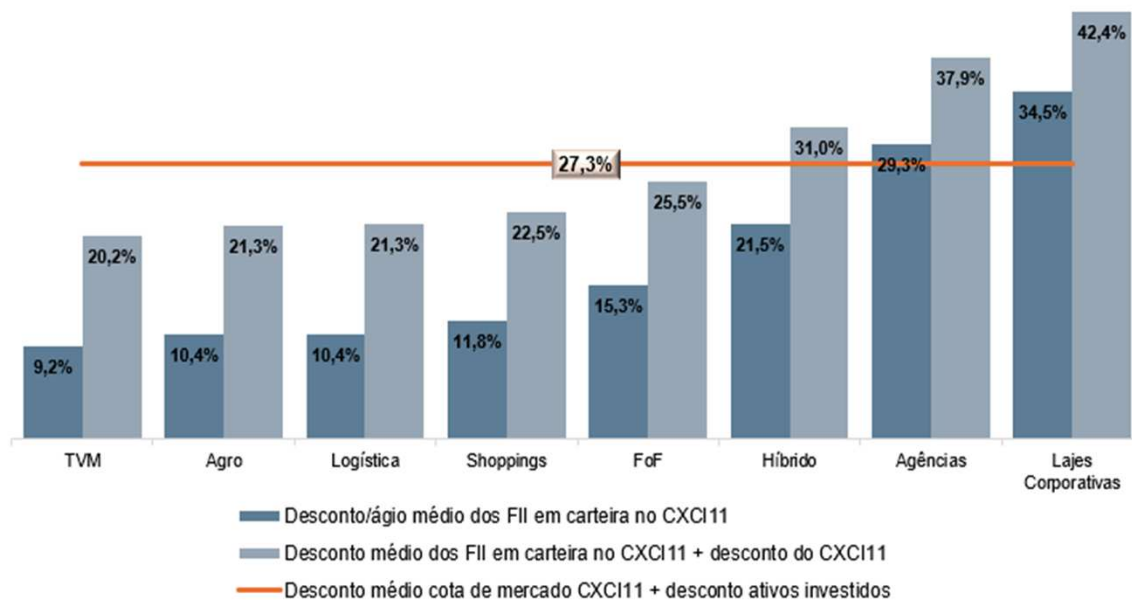
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,67%). Fonte: CAIXA Asset

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,67%). Fonte: CAIXA Asset

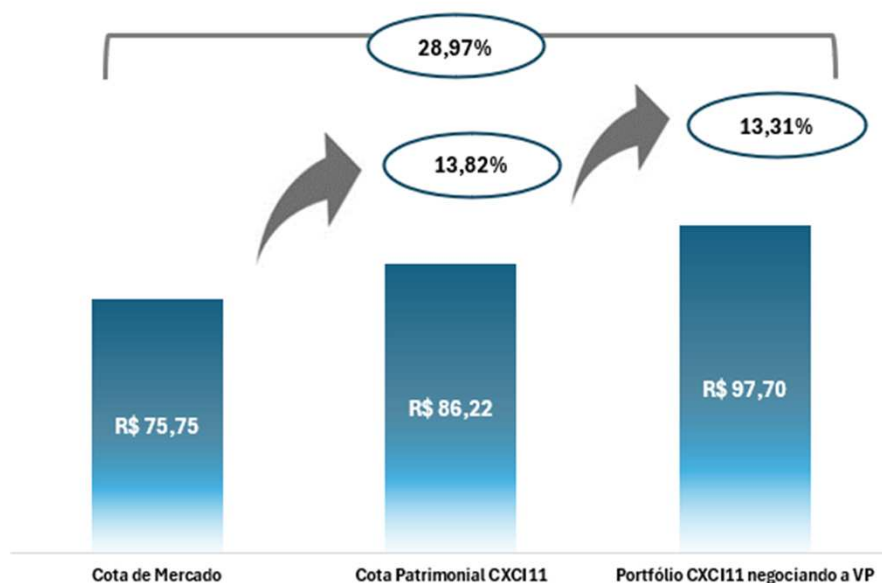
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 31 MAR 2026

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

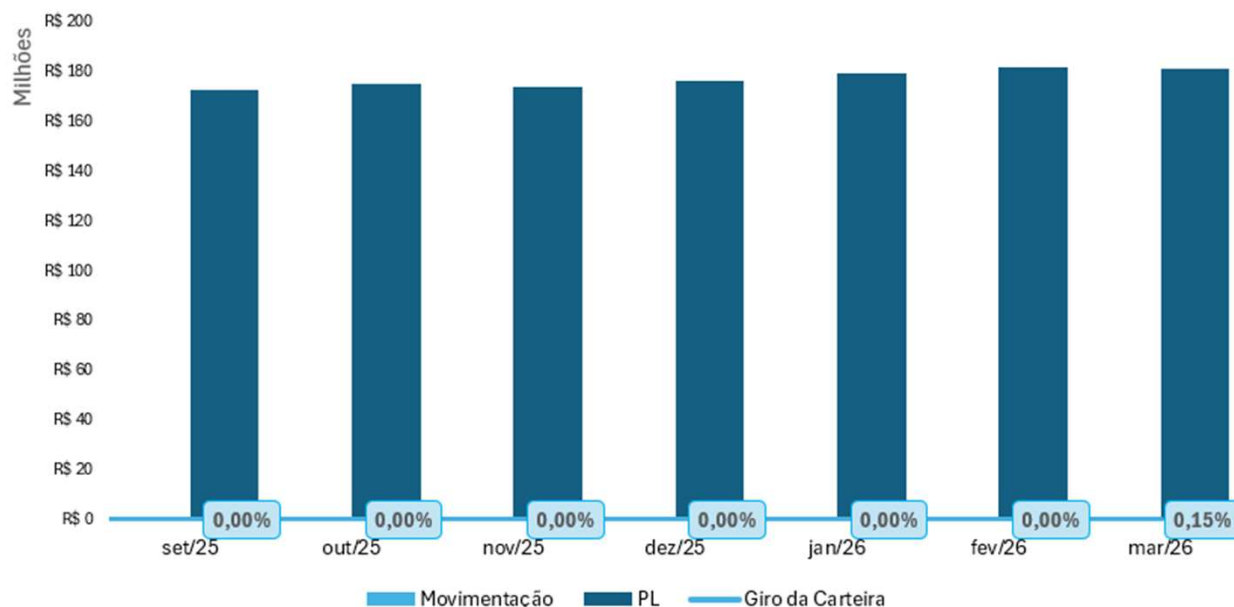
CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



* Data base 31 MAR 2026

** 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	MoM
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
fev/26	1.743.564,73	96.864,71	23.793	1,16%	1.121	62,28	100%	5.437	-11
mar/26	1.922.319,17	87.378,14	25.871	1,26%	1.871	85,05	100%	5.414	-23

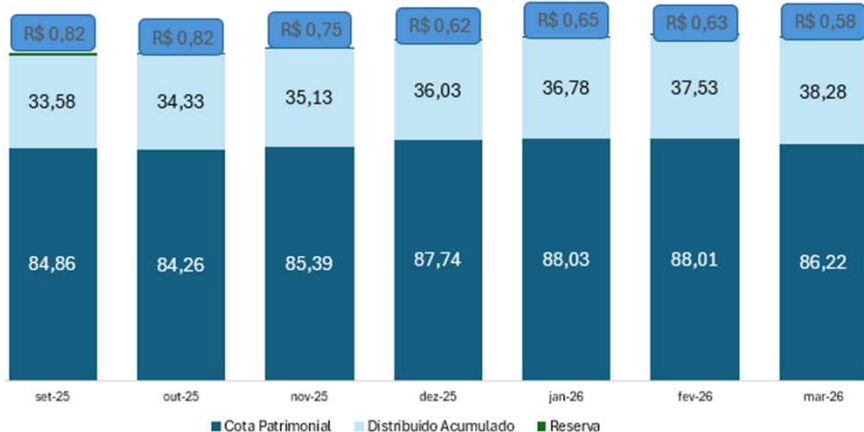
Fonte: CAIXA Asset e Economatica

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.

Evolução Patrimonial CXC11



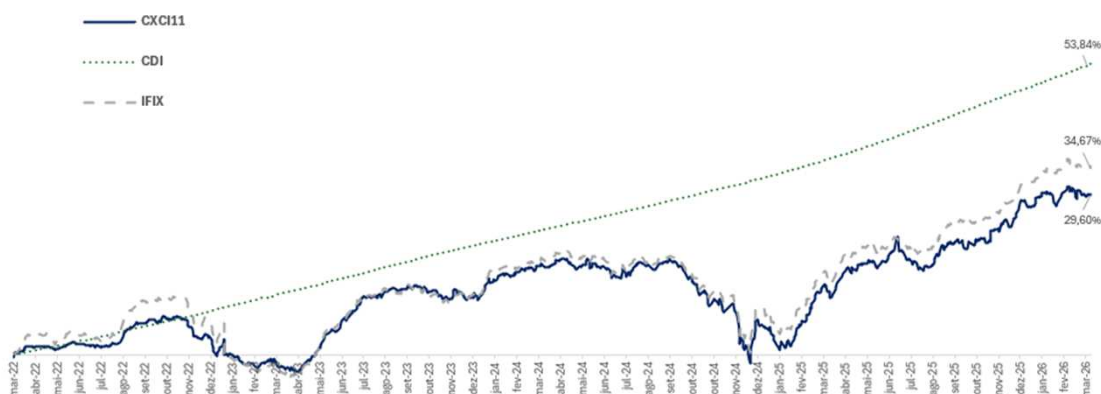
Fonte: CAIXA Asset

Mês	Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Ágio/Deságio
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\$ 66,01	78,34%
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\$ 72,45	82,30%
fev/26	R\$ 88,01	R\$ 74,40	84,54%
mar/26	R\$ 86,22	R\$ 75,75	87,86%

CXC11 - COMPARATIVO DE RETORNO



Cota Patrimonial CXC11 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).

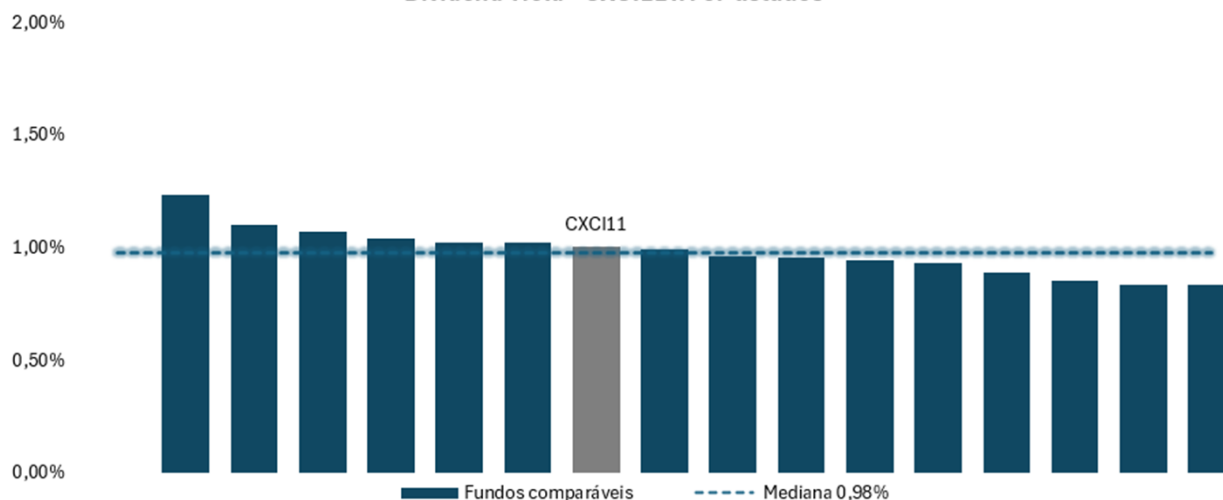
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
mar/26	0,99%	1,16%	96,10%
12 meses	12,34%	14,52%	98,19%
desde o início	50,53%	59,45%	94,25%

* gross up de 15% e cota de mercado de 31/03/2026. Fonte CAIXA Asset e Economática

CXC111 - COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



Dividend Yield - CXC111 x FoF listados



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

Fonte: Economatica | base MAR 2026

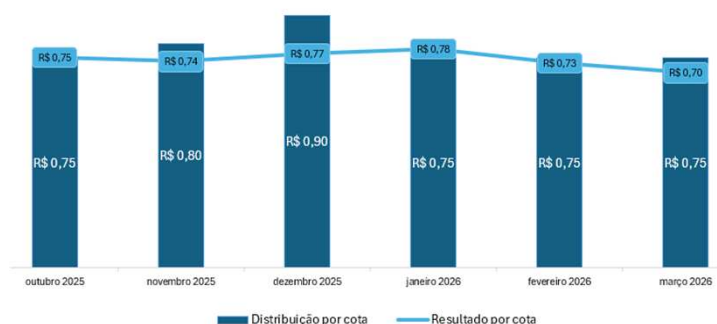
CXC111 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	outubro 2025	novembro 2025	dezembro 2025	janeiro 2026	fevereiro 2026	março 2026	2026	últimos 12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.562.913,29	R\$ 1.554.762,41	R\$ 1.584.942,77	R\$ 1.632.147,22	R\$ 1.562.325,89	R\$ 1.524.385,00	R\$ 4.718.858,11	R\$ 19.712.052,47
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ 63,13	-R\$ 82.573,15	-R\$ 82.510,02	-R\$ 84.424,67	-R\$ 82.510,02	-R\$ 82.510,02	-R\$ 82.510,02	-R\$ 84.424,67
Receitas financeiras	R\$ 109.297,79	R\$ 90.255,60	R\$ 99.699,72	R\$ 103.559,76	R\$ 83.685,91	R\$ 101.377,00	R\$ 288.622,67	R\$ 1.112.604,10
LCI	R\$ -	-	-	-	-	-	-	-
Despesas	-R\$ 124.398,61	-R\$ 129.165,99	-R\$ 108.817,85	-R\$ 126.508,48	-R\$ 140.997,65	-R\$ 110.789,34	-R\$ 378.295,47	-R\$ 1.509.191,38
Resultado	R\$ 1.547.812,47	R\$ 1.515.852,02	R\$ 1.575.824,64	R\$ 1.609.198,50	R\$ 1.505.077,28	R\$ 1.432.399,51	R\$ 4.546.675,29	R\$ 19.399.889,86
Distribuição	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\$ 1.543.294,50	R\$ 4.629.883,50	R\$ 19.239.738,10
Reserva	R\$ 4.517,97	-R\$ 130.328,78	-R\$ 276.128,76	R\$ 65.904,00	-R\$ 38.217,22	-R\$ 110.894,99	-R\$ 83.208,21	R\$ 160.151,76
Resultado acumulado	R\$ 1.681.679,55	R\$ 1.551.350,77	R\$ 1.275.222,01	R\$ 1.341.126,00	R\$ 1.302.908,79	R\$ 1.192.013,80	R\$ 3.836.048,59	R\$ 16.940.405,05
Resultado por cota	R\$ 0,75	R\$ 0,74	R\$ 0,77	R\$ 0,78	R\$ 0,73	R\$ 0,70	R\$ 2,21	R\$ 9,43
Distribuição por cota	R\$ 0,75	R\$ 0,80	R\$ 0,90	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 2,25	R\$ 9,35
Resultado Acumulado/Cota	R\$ 0,82	R\$ 0,75	R\$ 0,62	R\$ 0,65	R\$ 0,63	R\$ 0,58		

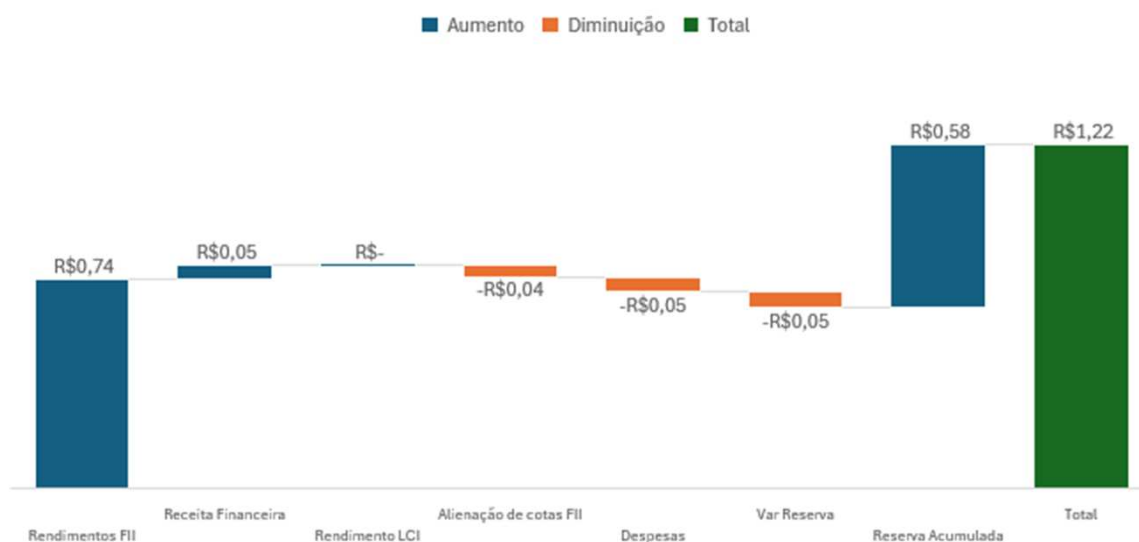
Fonte: CAIXA Asset

Geração e Distribuição de Proventos



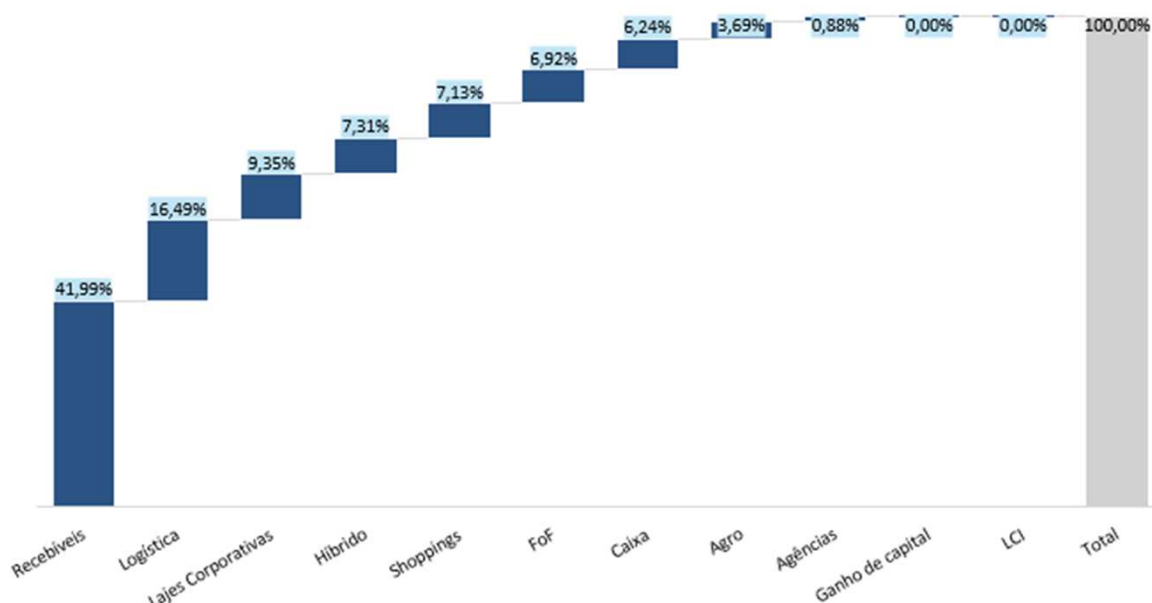
* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

CXCII1 - COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS



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