



JUN 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 | JUN 2026



Cota Patrimonial

R\$ 80,26

Cota de Mercado

R\$65,55

Distribuição  
por Cota

R\$ 0,75

Dividend  
Yield | Mês

1,14%

Dividend  
Yield (% CDI)\*

120,24%

PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO

R\$ 165,1 milhões

VALOR  
DE  
MERCADO

R\$ 134,9 milhões

VOLUME  
MÉDIO  
NEGOCIADO  
POR DIA

R\$ 147,6 mil

QUANTIDADE  
DE  
COTAS

2.057.726

NÚMERO  
DE  
INVESTIDORES

5.499

FII  
INVESTIDOS

43

\* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 30/06/2026.

## PALAVRA DO GESTOR



Prezado Investidor,

Em junho, no âmbito internacional, o principal evento geopolítico foi a celebração de um acordo preliminar de cessar-fogo entre EUA e Irã, que reduziu significativamente os riscos de interrupção do fluxo global de petróleo pelo Estreito de Ormuz. O anúncio provocou forte queda dos preços do petróleo e melhora do apetite por risco, beneficiando mercado emergentes. Em que pese a reação positiva dos ativos financeiros, a natureza provisória do acordo manteve elevada a cautela dos investidores quanto à sua sustentabilidade no médio prazo. Ademais, na política monetária, o FOMC manteve a taxa de juros no intervalo de 3,50% - 3,75%, o comunicado reforçou uma postura cautelosa da Federal Reserve diante da persistência das pressões inflacionárias.

No âmbito doméstico, o Copom reduziu a Selic em -0,25% p.p., para 14,25% a.a., decisão unânime e em linha com expectativas. A ata reforçou a avaliação de um ambiente de elevada incerteza externa, como destacado acima. O Comitê passou a explicar um balanço de riscos assimétrico para cima e avaliou diferentes trajetórias para a Selic, sinalizando a preferência por uma condução monetária mais gradual, preservando flexibilidade para incorporar novas informações e mantendo em aberto tanto uma pausa quanto eventuais ajustes adicionais nas próximas reuniões.

Neste contexto, o mês de junho foi marcado por desempenho negativo dos Fundos Imobiliários, em função da manutenção de um ambiente de juros reais elevados e das incertezas inflacionárias. Ainda assim, os FIIs de papel, especialmente os fundos de CRI, continuaram demonstrando maior resiliência, sustentados pelo elevado carregamento e pela indexação de seus ativos. O cenário segue desafiador no curto prazo, mas os atuais níveis de desconto ao valor patrimonial e o elevado dividend yield da classe continuam oferecendo uma relação risco-retorno atrativa para os investidores de longo prazo.

À vista disso, a carteira do CXC111, predominantemente exposta a FIIs de CRI, apresentou novamente desempenho positivo relativo aos fundos de tijolo no período, corroborando a tese de manutenção da preferência por crédito imobiliário em ambiente de política monetária contracionista.

CXC111  
R\$ 65,55  
↓ 5,38%

IFIX  
3.830,59 pontos  
↓ 1,22%

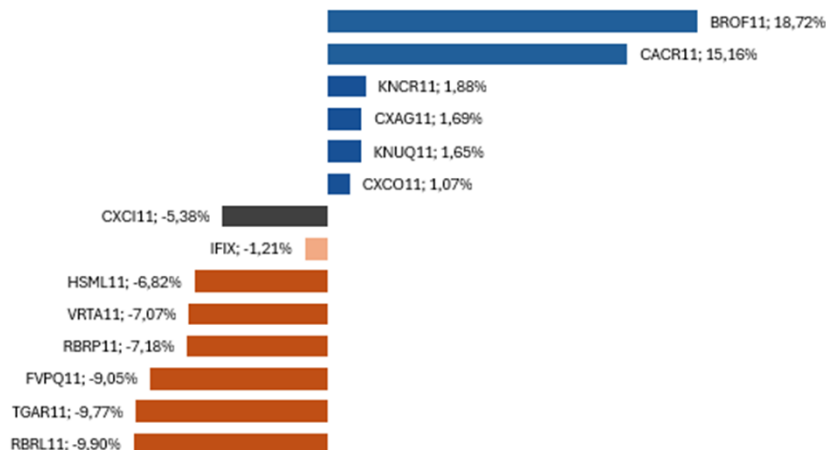
IBOVESPA  
172.024,12 pontos  
↓ 1,01%

DÓLAR  
R\$ 5,18  
↑ 2,37%

## PALAVRA DO GESTOR



## Retorno FII Investidos Junho-26 | CXC11



Fonte: Economatica e CAIXA Asset.

No mês, os principais destaques positivos foram:

O BROF11 encerrou o mês com rentabilidade de +18,72%, consolidando o mês como o de melhor desempenho no período. O resultado representou uma importante correção após meses consecutivos de queda, sustentada por dois fatores centrais: manutenção da distribuição de rendimentos em R\$ 0,56/cota, elevando o dividend yield anualizado; e anúncio de aditivo contratual com a SBM do Brasil, formalizando nova locação de aproximadamente 3.000 m<sup>2</sup> no Edifício Passeio Corporate, reforçando a ocupação e a geração recorrente de receita. Esses eventos contribuíram para melhorar a percepção de risco do fundo e devolveram parte relevante do valor de mercado, reduzindo o desconto praticado sobre o valor patrimonial.

O CACR11 registrou rentabilidade de +15,16%, mas o desempenho deve ser interpretado com cautela, pois configura uma recuperação técnica após queda acumulada superior a 70% no ano, o fundo vem enfrentando uma crise estrutural desde maio de 2026. E a valorização do mês foi impulsionada, principalmente, pela retomada parcial da distribuição de dividendos, com o pagamento de R\$ 0,23/cota, patamar substancialmente inferior aos R\$ 1,20/cota distribuídos historicamente. Em paralelo, a gestora adotou uma estratégia de preservação de caixa, passando a incorporar os juros remuneratórios ao saldo devedor dos CRIs, ao invés de recebê-los em caixa, com o objetivo de assegurar a continuidade das obras dos empreendimentos financiados. Adicionalmente, os cotistas reprovaram, em consulta formal, as Demonstrações Financeiras de 2025, movimento motivado por atrasos no recebimento dos documentos auditados. Apesar da rentabilidade positiva, o fundo mantém P/VP em torno de 0,24x, além de problemas de crédito ainda ativos, o que indica que o desempenho isolado do mês não sinaliza recuperação estrutural.

## PALAVRA DO GESTOR



O KNCR11 apresentou rentabilidade de +1,88%, resultado alinhado ao seu perfil defensivo e de baixa volatilidade. O desempenho reflete a manutenção da distribuição mensal de rendimentos e a aderência da carteira ao CDI, que sustenta a rentabilidade nominal no atual cenário de Selic em 14,25% ao ano, reforçando o papel do fundo como ativo defensivo dentro da estratégia de alocação em recebíveis imobiliários.

Por outro lado, no mês, os principais destaques negativos foram:

RBRL11 registrou desvalorização de -9,90%, figurando entre as piores performances do segmento logístico no período. O desempenho reflete a elevada concentração da carteira em cotas do XPLG11 (~89%), cuja cotação de mercado permanece abaixo do custo médio de aquisição, gerando marcação negativa relevante no valor patrimonial do fundo. Adicionalmente, a distribuição de rendimentos foi mantida em R\$ 0,60/cota, patamar 20% inferior aos R\$ 0,75/cota praticados até março/2026, o que reforça a percepção de deterioração no fluxo de rendimentos e amplia a pressão vendedora sobre a cota.

TGAR11 apresentou rentabilidade negativa de -9,77%, com a cotação atingindo a mínima histórica de R\$ 51,55 em 08/06/2026, queda superior a 64,6% desde o pico de R\$ 144 (jan/2021) e de -44,0% apenas em 2026. O movimento é fortemente influenciado pelo atual patamar da Selic em 14,25%, uma vez que fundos de desenvolvimento imobiliário possuem fluxos de caixa longos e elevada sensibilidade a juros altos, levando o mercado a redescotar os ativos a taxas superiores àquelas embutidas nos laudos de avaliação. Esse cenário macroeconômico segue como o principal vetor de pressão sobre a classe de fundos de desenvolvimento.

FVPQ11 apresentou desvalorização de -9,05%, devolvendo parte da recuperação técnica observada no mês anterior e refletindo a deterioração dos fundamentos operacionais do Via Parque Shopping. A vacância subiu para 13,5% (vs. 12,3% no mês anterior), patamar significativamente acima da mediana do setor (~4,3% – ABRASCE), com saída líquida relevante de lojistas. E a contínua erosão da base de cotistas, fatores que sustentam o desconto de ~37% sobre o valor patrimonial e pressionam a cota no curto prazo.

## PALAVRA DO GESTOR

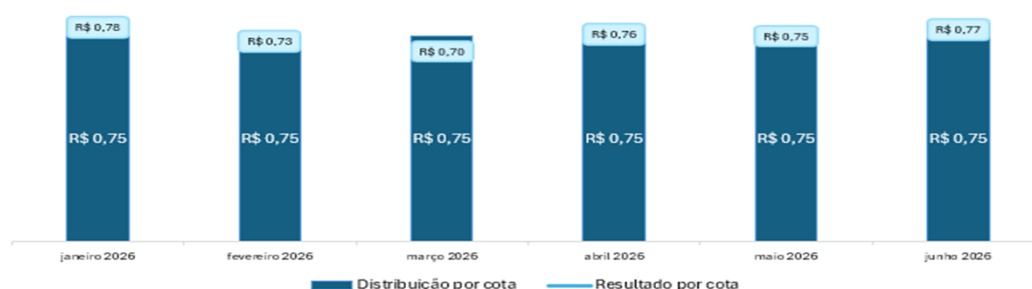


O CXC111 apresentou, no mês de junho, resultado de R\$ 0,77 por cota, mantendo desempenho consistente com a capacidade recorrente de geração de caixa do portfólio e em linha com os patamares observados ao longo dos últimos meses. O resultado reflete a estratégia de alocação adotada pelo fundo, pautada pela diversificação das exposições e pela busca contínua de ativos com perfil de risco-retorno compatível com os objetivos do veículo. No período, foi deliberada a distribuição de R\$ 0,75 por cota aos cotistas, preservando o alinhamento entre o resultado recorrente e a política de distribuição do fundo. Adicionalmente, o fundo permanece com posição confortável de reservas acumuladas, fator que contribui para a previsibilidade da distribuição de rendimentos e para a mitigação de eventuais oscilações conjunturais de mercado.

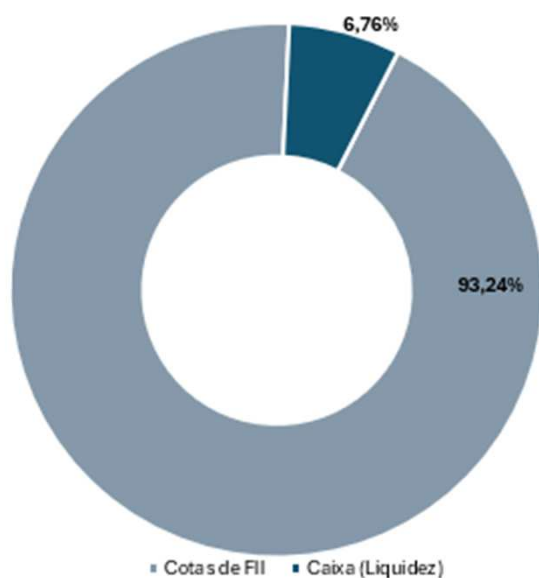
Sob a ótica da composição do portfólio, os fundos de recebíveis imobiliários seguiram exercendo papel relevante na estabilidade dos resultados do fundo. O ambiente de juros elevados e inflação ainda resiliente continuou favorecendo ativos de crédito indexados, proporcionando rendimentos atrativos e contribuindo para a manutenção da capacidade de geração de caixa do portfólio. A qualidade dos devedores, a diversificação das exposições e a predominância de operações estruturadas de crédito imobiliário permanecem como importantes vetores de resiliência da carteira.

No segmento de fundos de tijolo, o desempenho permaneceu mais desafiador ao longo de junho. O patamar ainda elevado das taxas de juros reais e a manutenção de um cenário macroeconômico mais restritivo continuaram impactando a precificação dos ativos no mercado secundário, limitando uma recuperação mais consistente das cotas. Apesar desse contexto, diversos fundos seguem negociados com descontos relevantes em relação ao valor patrimonial e aos fundamentos operacionais dos ativos subjacentes, o que mantém oportunidades de geração de valor para investidores com horizonte de investimento de médio e longo prazo.

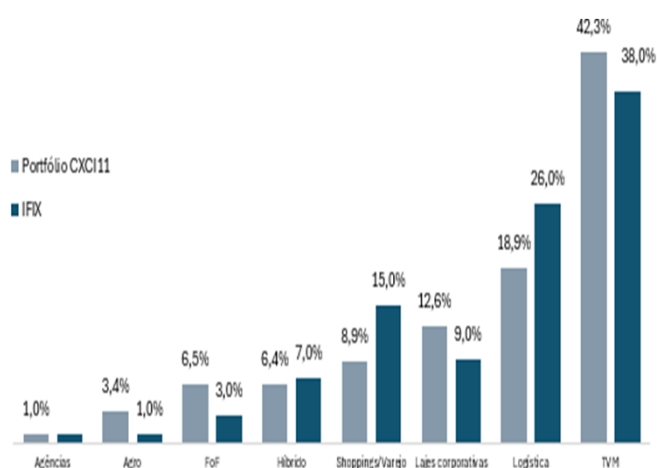
Geração e Distribuição de Proventos



## CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

Fonte: CAIXA Asset

**Alocação em FII – Distribuição Setorial****(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,24%)**

Fonte: CAIXA Asset e Economática

No âmbito macroeconômico doméstico, o mês de junho foi marcado pela manutenção de um ambiente de política monetária restritiva, refletindo a persistência de pressões inflacionárias e a continuidade de uma postura cautelosa por parte do Banco Central. Ao longo do período, as expectativas para a trajetória dos juros permaneceram em níveis elevados, contribuindo para a manutenção de condições financeiras mais apertadas e de uma maior seletividade por parte dos investidores na alocação de capital.

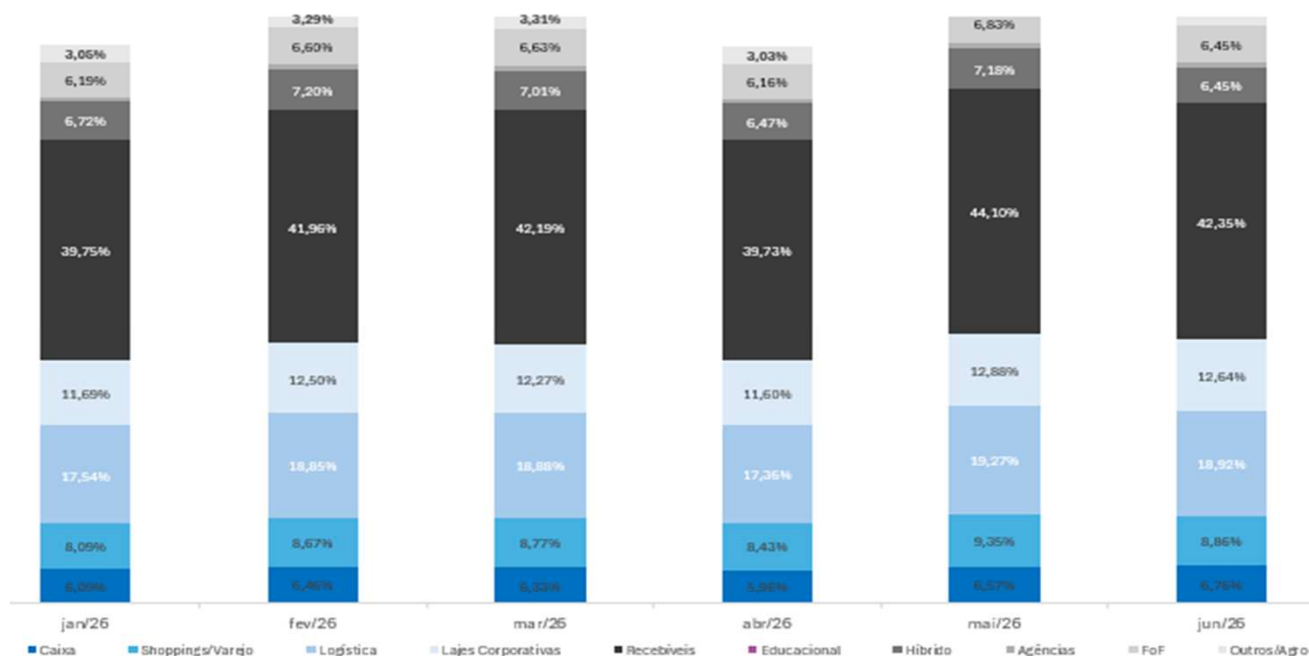
Esse contexto continuou impactando a precificação dos ativos de risco e, em particular, dos Fundos de Investimento Imobiliário. O patamar elevado das taxas reais exigidas pelo mercado seguiu pressionando o desempenho dos ativos mais sensíveis ao custo de capital, sobretudo os fundos de tijolo, que apresentaram comportamento mais desafiador no mercado secundário ao longo do mês.

Em contrapartida, os segmentos ligados ao crédito imobiliário permaneceram beneficiados pelo ambiente de juros elevados, sustentando níveis atrativos de distribuição de rendimentos e contribuindo para uma melhor performance relativa quando comparados aos demais segmentos da indústria.

Esse movimento reforçou a importância da diversificação e da seletividade na composição dos portfólios, especialmente em um cenário de maior dispersão de resultados entre as diferentes classes de ativos imobiliários.

Ainda que o ambiente macroeconômico permaneça desafiador no curto prazo, os fundamentos do mercado imobiliário listado seguem sólidos. Adicionalmente, os níveis de desconto observados em diversos fundos imobiliários permanecem historicamente atrativos, o que pode representar oportunidades de geração de valor para investidores com horizonte de investimento de médio e longo prazo, à medida que haja maior visibilidade sobre a trajetória futura dos juros e da atividade econômica..

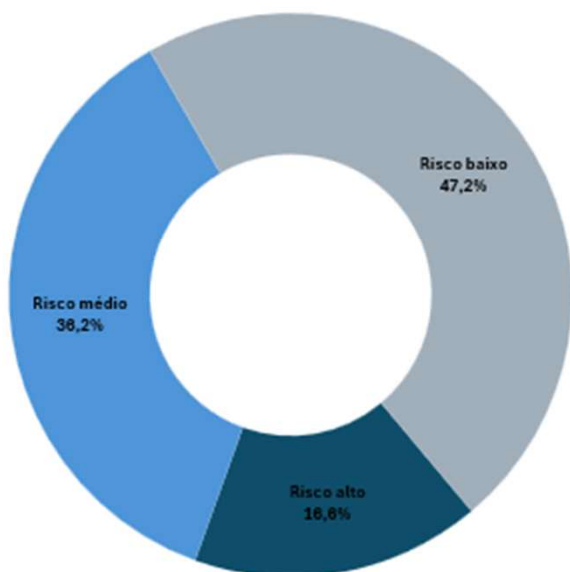
### Histórico de alocação por setor



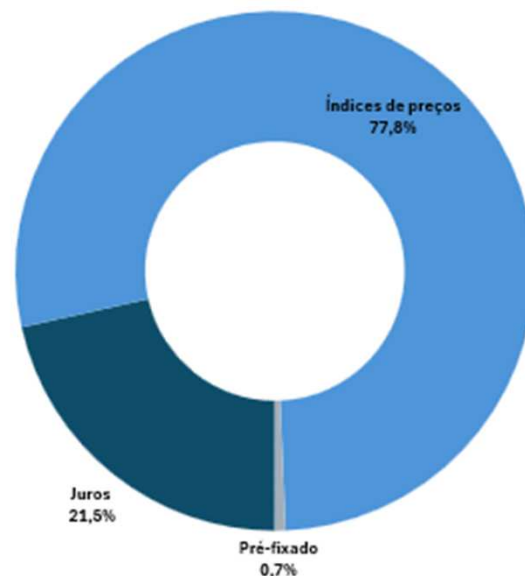
\*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

#### FII de recebíveis (percepção de risco)

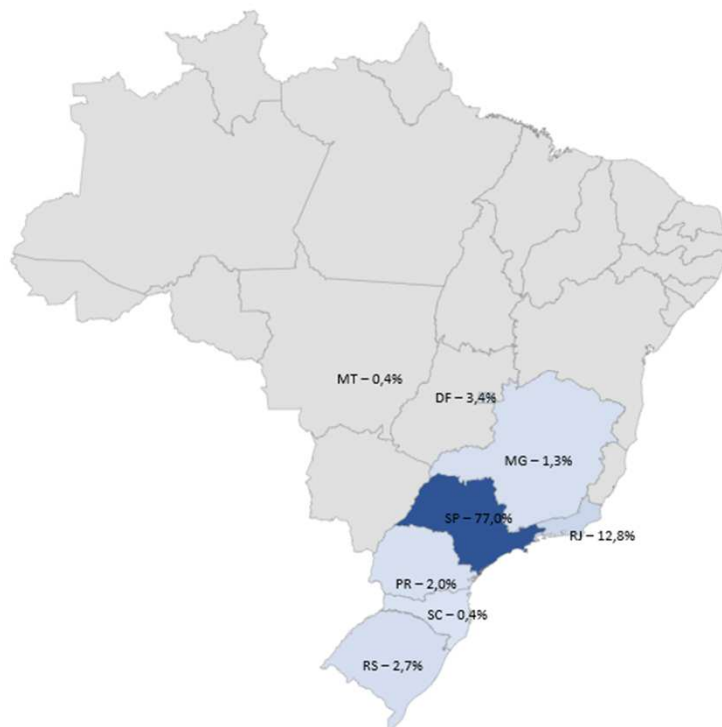


#### FII de recebíveis (distribuição por indexador)

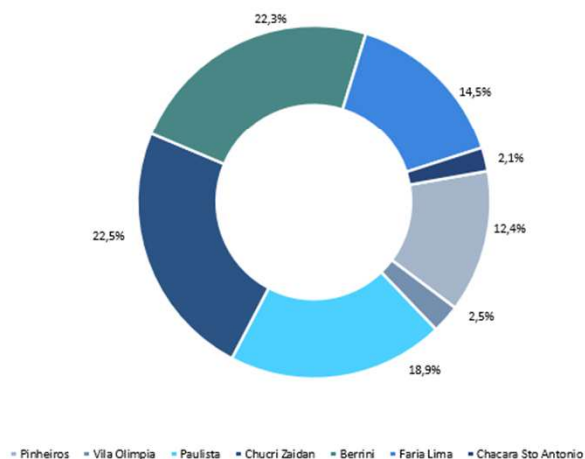


Fonte: CAIXA Asset  
Data Base 30 JUN 26

### Concentração lajes corporativas

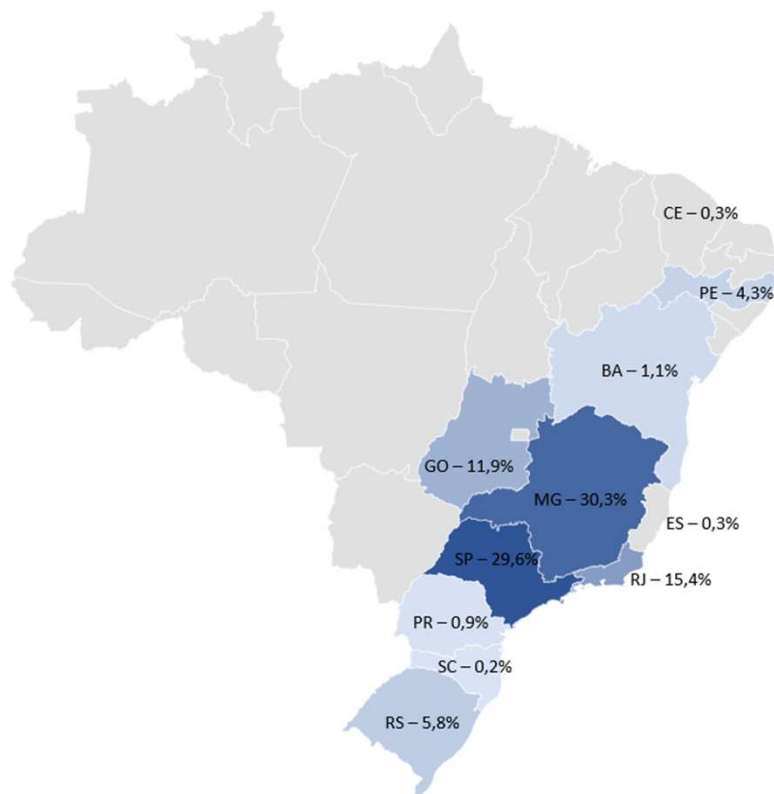


Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo



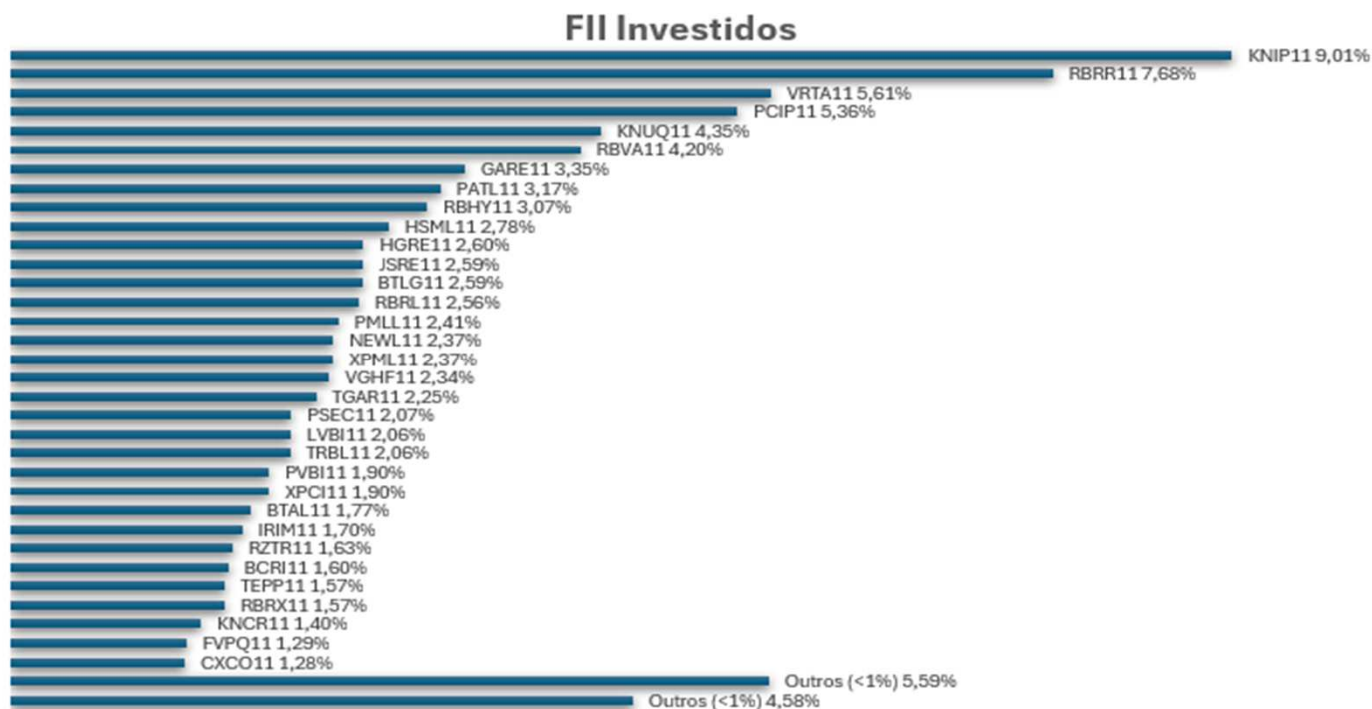
Fonte: CAIXA Asset

### Concentração ativos logísticos



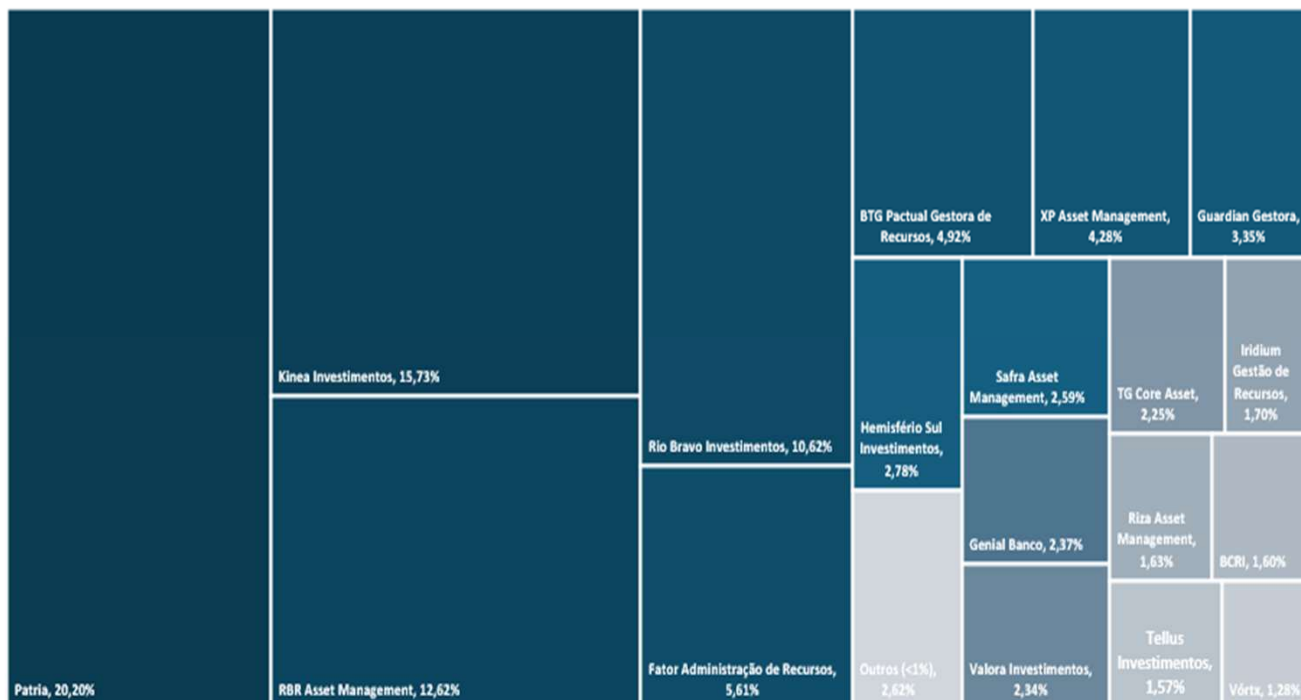
Fonte: CAIXA Asset

## COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1



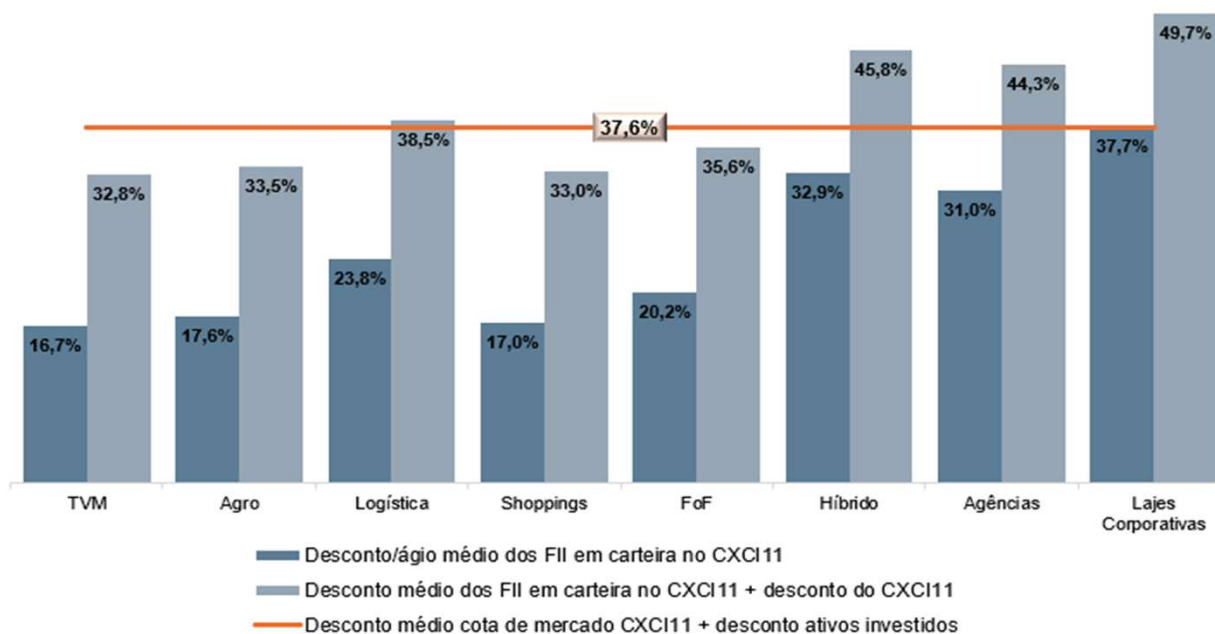
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,24%). Fonte: CAIXA Asset

### Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,24%). Fonte: CAIXA Asset

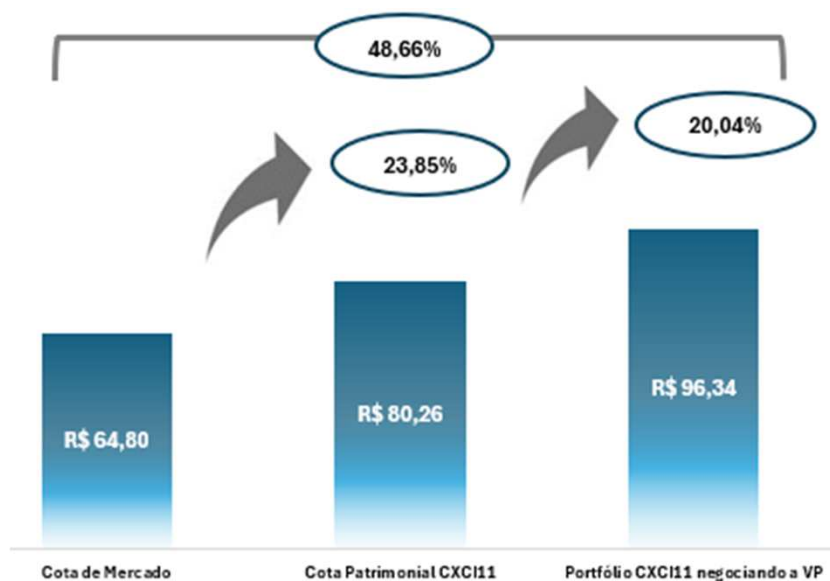
## CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



\* Data base: 30 JUN 2026

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

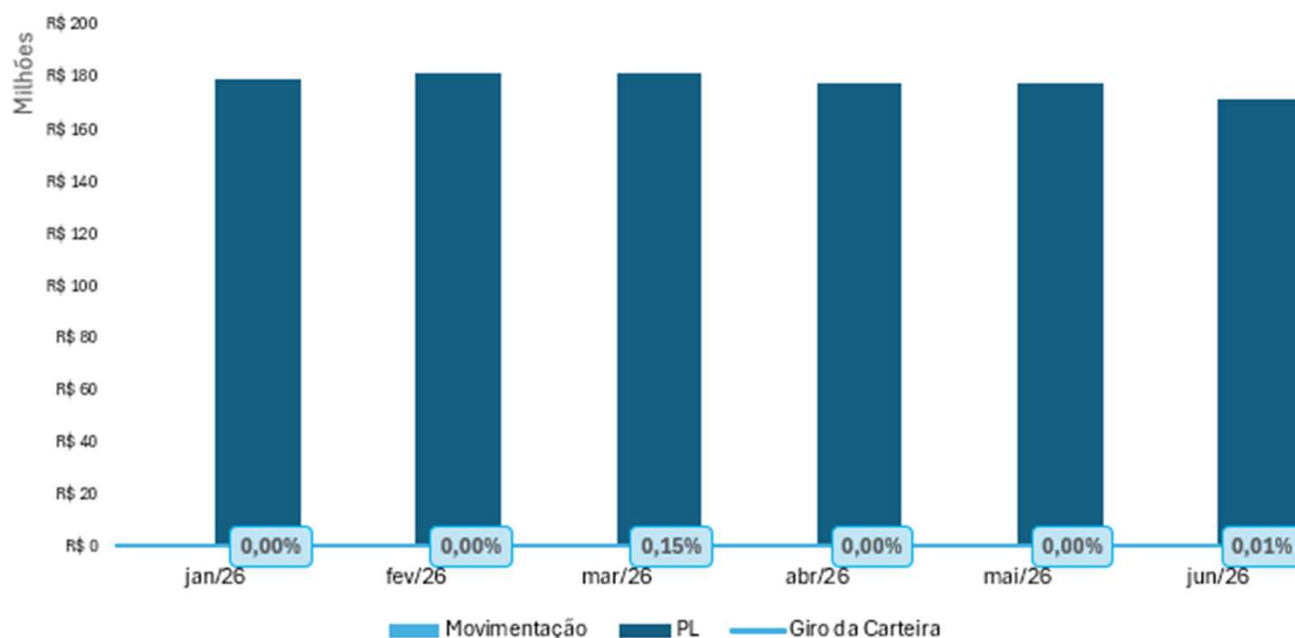
## CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



\* Data base 30 JUN 2026

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

## CXCII1 - MOVIMENTAÇÃO E GIRO



Fonte: CAIXA Asset

## CXCII1 - Ágio / Deságio histórico



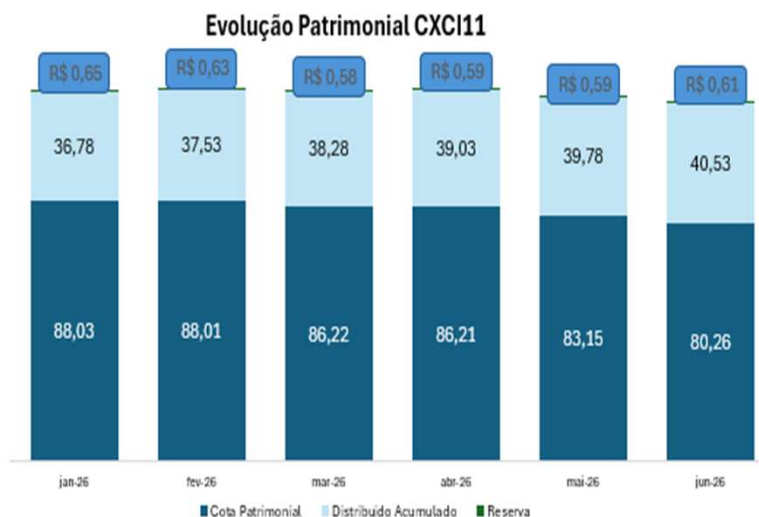
Mês	Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Ágio/Deságio
out/24	R\$ 85,19	R\$ 74,30	87,22%
nov/24	R\$ 82,45	R\$ 72,82	88,32%
dez/24	R\$ 79,73	R\$ 65,83	82,57%
jan/25	R\$ 76,65	R\$ 65,50	85,46%
fev/25	R\$ 78,88	R\$ 65,65	83,22%
mar/25	R\$ 83,23	R\$ 66,59	80,00%
abr/25	R\$ 84,71	R\$ 68,97	81,42%
mai/25	R\$ 85,13	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%
abr/26	R\$ 86,21	R\$ 73,44	85,19%
mai/26	R\$ 83,15	R\$ 70,04	84,23%
jun/26	R\$ 80,26	R\$ 65,55	81,67%

Fonte: CAIXA Asset e Economática

## 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

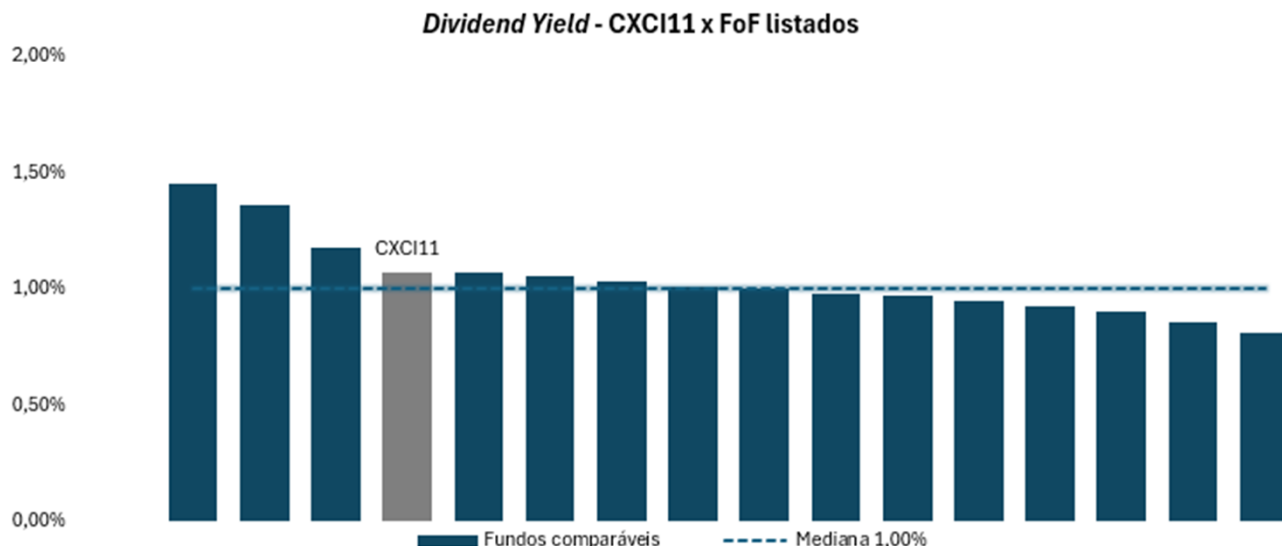
## CXC111 - COMPARATIVO DE RETORNO



Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
jun/26	1,16%	1,36%	121,63%
12 meses desde o início	14,20%	16,70%	113,01%
	62,54%	73,58%	107,43%

\* gross up de 15% e cota de mercado de 30/06/2026. 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 JUN 2026

## CXC111 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	janeiro 2026	fevereiro 2026	março 2026	abril 2026	maio 2026	junho 2026	2026	últimos 12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.632.147,22	R\$ 1.562.325,89	R\$ 1.524.385,00	R\$ 1.620.415,96	R\$ 1.602.335,53	R\$ 1.604.155,41	R\$ 9.545.765,01	R\$ 19.350.495,57
Alienação de cotas de FII (líquido)		R\$ 63,13	-R\$ 82.573,15		R\$ 1.137,90	R\$ 8.629,48	-R\$ 72.742,64	-R\$ 70.416,71
Receitas financeiras	R\$ 103.559,76	R\$ 83.685,91	R\$ 101.377,00	R\$ 93.298,99	R\$ 91.779,82	R\$ 96.050,66	R\$ 569.752,14	R\$ 1.179.709,79
LCI							R\$ -	R\$ -
Despesas	-R\$ 126.508,48	-R\$ 140.997,65	-R\$ 110.789,34	-R\$ 156.550,59	-R\$ 150.558,31	-R\$ 117.725,97	-R\$ 803.130,34	-R\$ 1.534.593,30
<b>Resultado</b>	<b>R\$ 1.609.198,50</b>	<b>R\$ 1.505.077,28</b>	<b>R\$ 1.432.399,51</b>	<b>R\$ 1.557.164,36</b>	<b>R\$ 1.544.694,94</b>	<b>R\$ 1.591.109,58</b>	<b>R\$ 9.239.644,17</b>	<b>R\$ 18.925.195,35</b>
<b>Distribuição</b>	<b>R\$ 1.543.294,50</b>	<b>R\$ 1.543.294,50</b>	<b>R\$ 1.543.294,50</b>	<b>R\$ 1.543.294,50</b>	<b>R\$ 1.543.294,50</b>	<b>R\$ 1.543.294,50</b>	<b>R\$ 9.259.767,00</b>	<b>R\$ 18.931.079,20</b>
<b>Reserva</b>	<b>R\$ 65.904,00</b>	<b>-R\$ 38.217,22</b>	<b>-R\$ 110.894,99</b>	<b>R\$ 13.869,86</b>	<b>R\$ 1.400,44</b>	<b>R\$ 47.815,08</b>	<b>-R\$ 20.122,83</b>	<b>-R\$ 5.883,85</b>
<b>Resultado acumulado</b>	<b>R\$ 1.341.126,00</b>	<b>R\$ 1.302.908,79</b>	<b>R\$ 1.192.013,80</b>	<b>R\$ 1.205.883,66</b>	<b>R\$ 1.207.284,10</b>	<b>R\$ 1.255.099,18</b>	<b>R\$ 7.504.315,53</b>	<b>R\$ 16.813.338,63</b>
Resultado por cota	R\$ 0,78	R\$ 0,73	R\$ 0,70	R\$ 0,76	R\$ 0,75	R\$ 0,77	R\$ 4,49	R\$ 9,20
Distribuição por cota	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 4,50	R\$ 9,20
<b>Resultado Acumulado/Cota</b>	<b>R\$ 0,65</b>	<b>R\$ 0,63</b>	<b>R\$ 0,58</b>	<b>R\$ 0,59</b>	<b>R\$ 0,59</b>	<b>R\$ 0,61</b>		

Fonte: CAIXA Asset

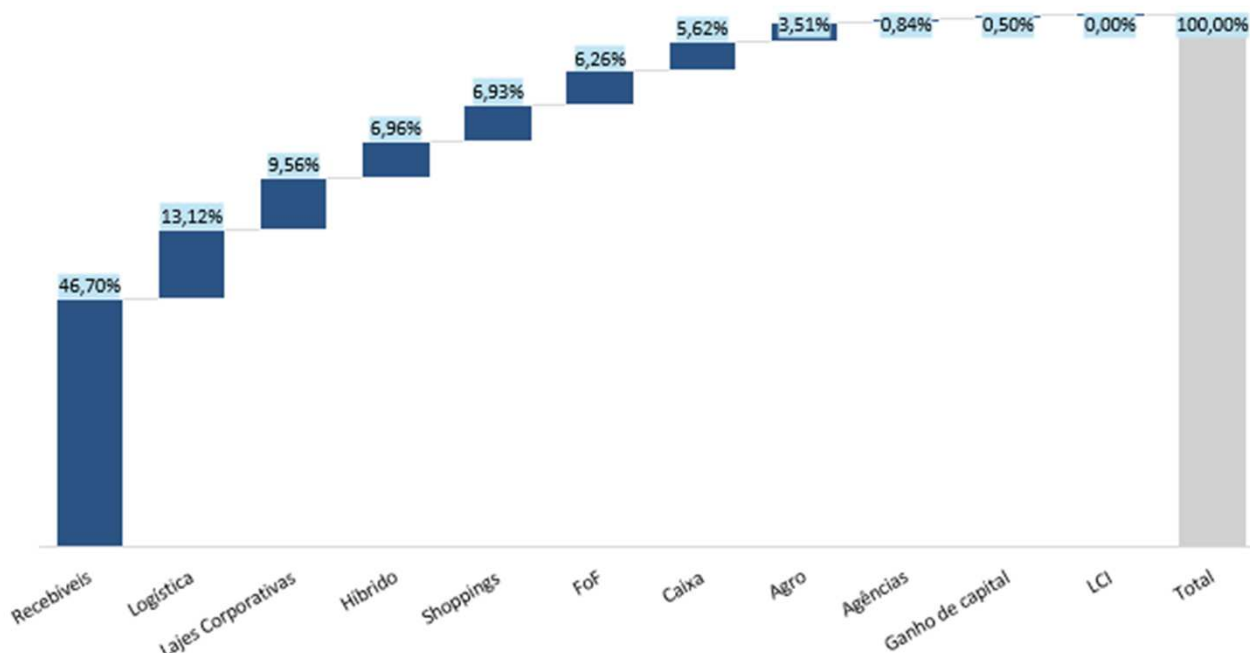
\* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

## 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](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