



JAN 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 | JAN 2025



Cota Patrimonial

R\$ 76,65

Cota de Mercado

R\$ 65,50

Distribuição
por Cota

R\$ 0,75

Dividend
Yield | Mês

1,15%

Dividend
Yield (% CDI)*

133,38%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 157,7 milhões

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 134,8 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 107,3 mil

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.318

FII
INVESTIDOS

45

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 31/01/2025.

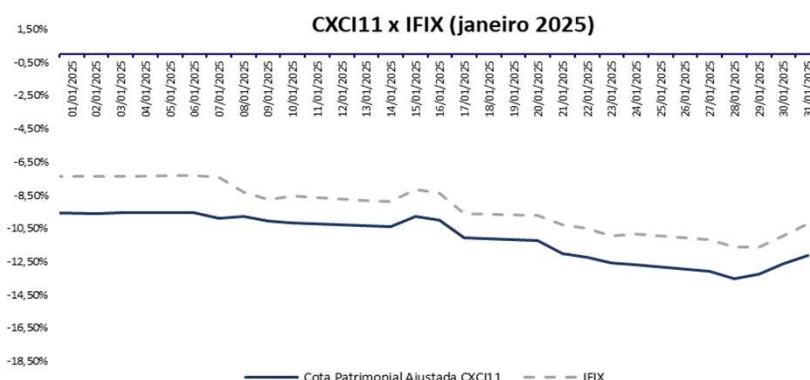
PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

Em janeiro de 2025, tivemos resultado positivo da bolsa, real apreciando em relação ao dólar e IFIX com performance negativa.



O CXCI11 encerrou janeiro/2025 com resultado de -2,84%, retorno maior do que o retorno do IFIX, que acumulou queda de -3,07% no mesmo período.

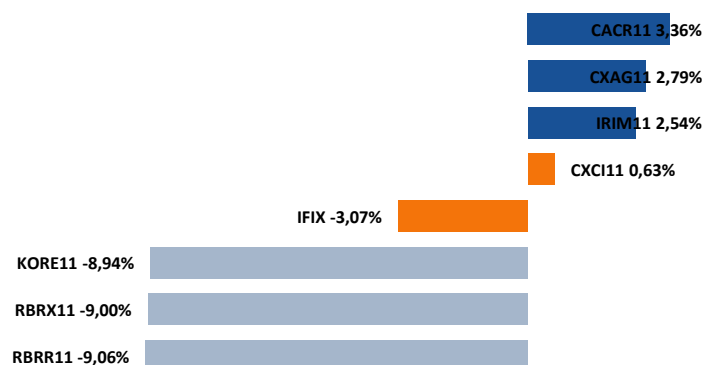


Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

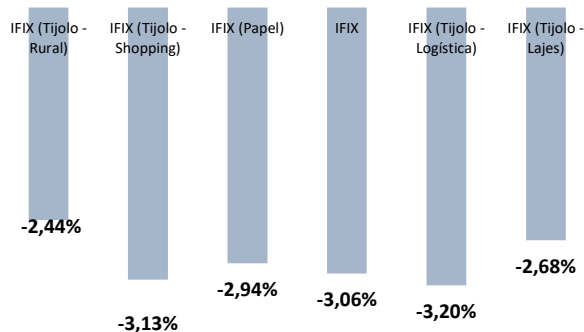
*cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Em janeiro, o COPOM decidiu por elevar a SELIC em 100 bps, que passou de 12,25% a.a. para 13,25% a.a. O Comitê voltou a classificar o ambiente externo como desafiador, o que segue exigindo cautela por parte de países emergentes. Em relação ao ambiente doméstico, avaliou que o conjunto dos indicadores de atividade econômica e do mercado de trabalho segue apresentando dinamismo.

Destaques | Retorno FII Investidos | CXCI11



IFIX e Segmentos IFIX (Janeiro 2025)



Fonte: Quantum|Axis e CAIXA Asset

PALAVRA DO GESTOR

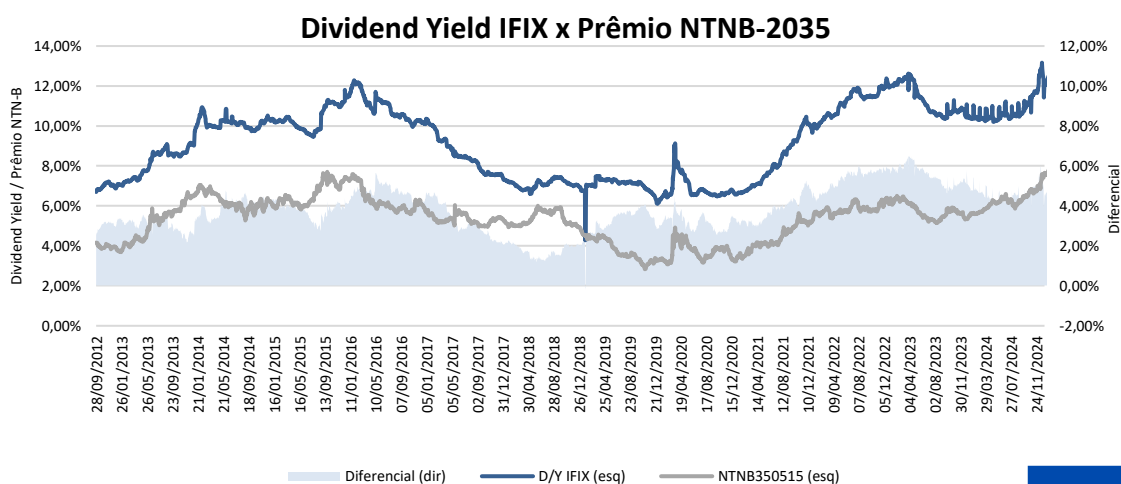


O resultado do Fundo em janeiro de 2025 foi de R\$ 0,81/cota e a distribuição de rendimentos para o período será de R\$ 0,75/cota. O pagamento dos proventos será realizado em 14/02/2025. Desde o seu início, o Fundo acumula R\$ 0,43/cota de resultado não distribuído.

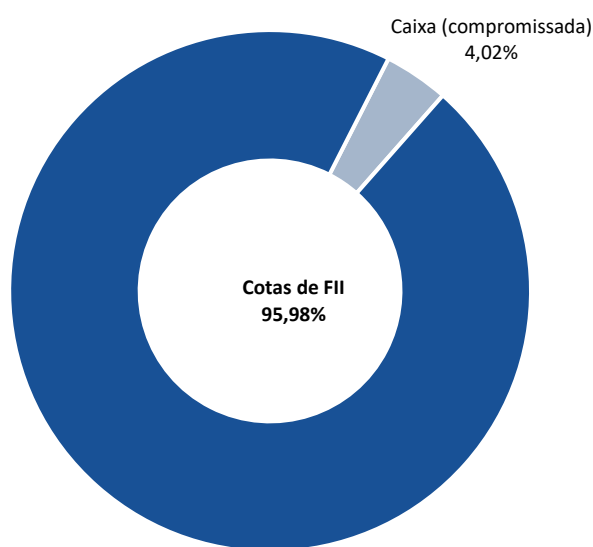
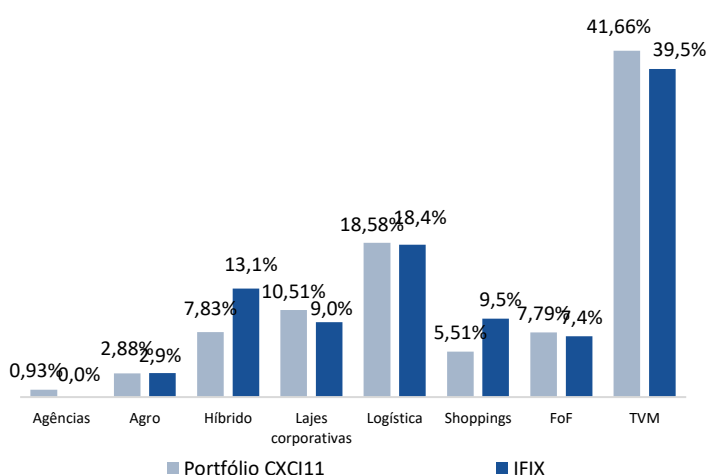
Em termos de portfólio para o ano que se inicia, continuamos com a leitura de que os fundos de recebíveis tendem a trazer maior previsibilidade de geração de receita, com a perspectiva de inflação ainda acima da meta e das altas dos juros básicos da economia. Para os FII de tijolo, o aumento nas taxas de desconto, causado pela inflação, juros elevados e a incerteza do ambiente macroeconômico, tem afetado o valor das cotas no mercado secundário. Apesar disso, os fundamentos dos FII desse segmento permanecem sólidos, oferecendo boas oportunidades de investimento no mercado secundário. Atualmente, é possível encontrar ativos de qualidade, localizados em regiões valorizadas e com baixa vacância, sendo negociados com descontos em relação aos seus valores patrimoniais e abaixo do custo de reposição.

Manteremos o *guidance* de pagamento de dividendos para o 1º semestre de 2025 dentro do intervalo de R\$ 0,70 – R\$ 0,80/cota mês. Esta referência considera a expectativa de recebimento recorrente de proventos para o Fundo, sem realizações de ganho de capital.

A abertura no prêmio das NTN-B-2035 nos últimos meses (que passou de 7,65% a.a. em dez/24 para 7,68% a.a. em jan/25) continuou reduzindo o diferencial em relação ao *dividend yield* do IFIX. Os patamares do diferencial do *dividend yield* do IFIX x prêmio da NTN-B continuam elevados e mantemos nossa percepção que esse *spread* (média de 4,57% dos últimos 12 meses vs 3,83% da média histórica) continua atrativo para os FII.



CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)****Alocação em FII – Distribuição Setorial****(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 95,98%)**

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

O Fundo encerrou o mês de janeiro/2025 com 96% do portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII) e 4% do PL em caixa.

O segmento de recebíveis segue como o mais representativo na carteira do CXCI11 (41,7%) e vem contribuindo com percentual na receita recorrente do Fundo proporcionalmente maior do que sua participação (45,2% de contribuição na receita).

Com a perspectiva de inflação ainda acima da meta e das altas dos juros básicos da economia, o segmento de recebíveis deve continuar colaborando com melhores níveis de geração de receita para o Fundo. Mantivemos um viés mais defensivo neste momento, com o intuito de trazer maior previsibilidade na geração de resultados aos cotistas.

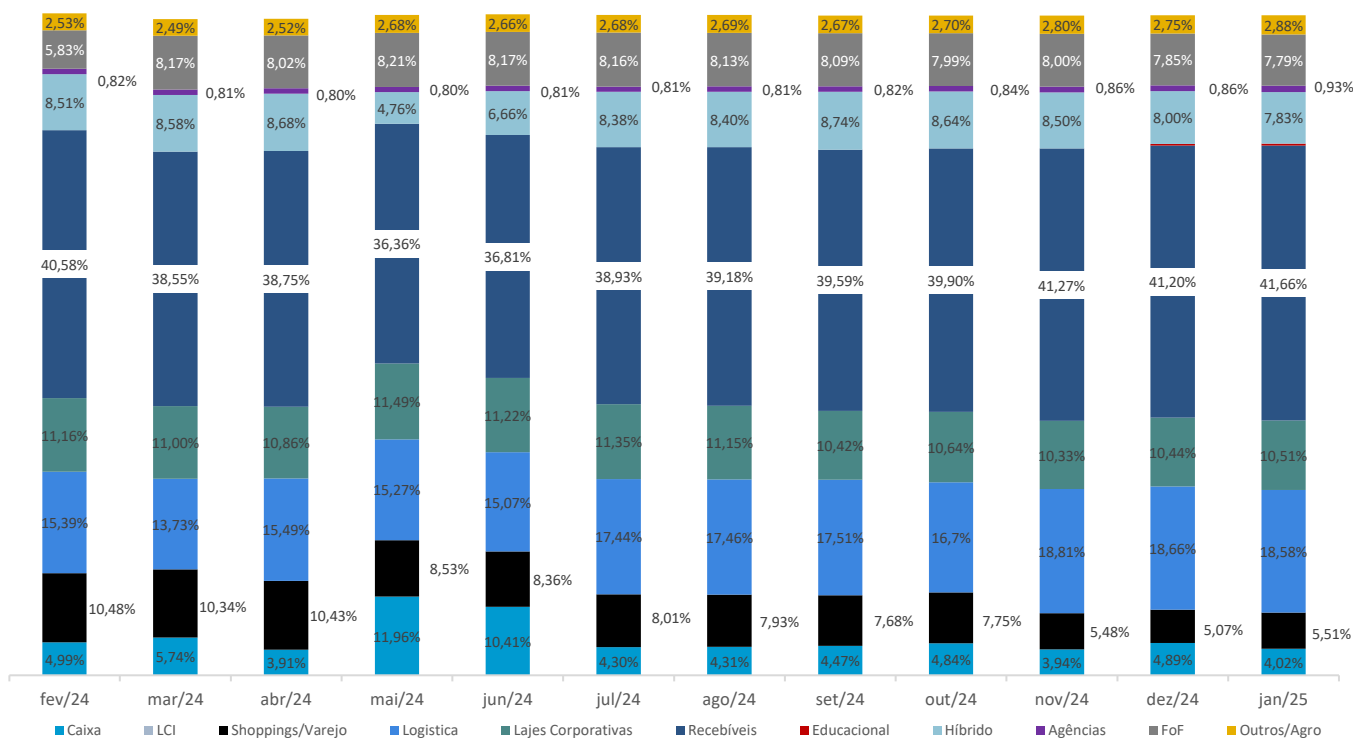
Já para os fundos de tijolo, com o aumento nas taxas de desconto (reflexo de inflação e juros elevados, além de incerteza do ambiente macro), o valor das cotas no mercado secundário continuou sendo negativamente impactado. Porém, não houve deterioração de fundamento para os FII do segmento, o que traz boas oportunidades de investimento no mercado secundário, com ativos de qualidade, boa localização e baixa vacância sendo negociados com descontos em relação aos respectivos valores patrimoniais e abaixo do custo de reposição.

Além disso, vemos algumas oportunidades de alocações táticas com o objetivo de ganho de capital.

Para os FoF, os níveis de desconto também apresentam potencial de *up-side*, que também traz complementariedade para a atuação do CXCI11.

Neste sentido, mantemos a estratégia mais defensiva e busca de previsibilidade de geração de receita para a maior parte do portfólio, além da análise de alternativas de ganho de capital que traga incremento do resultado e retorno do Fundo para os cotistas.

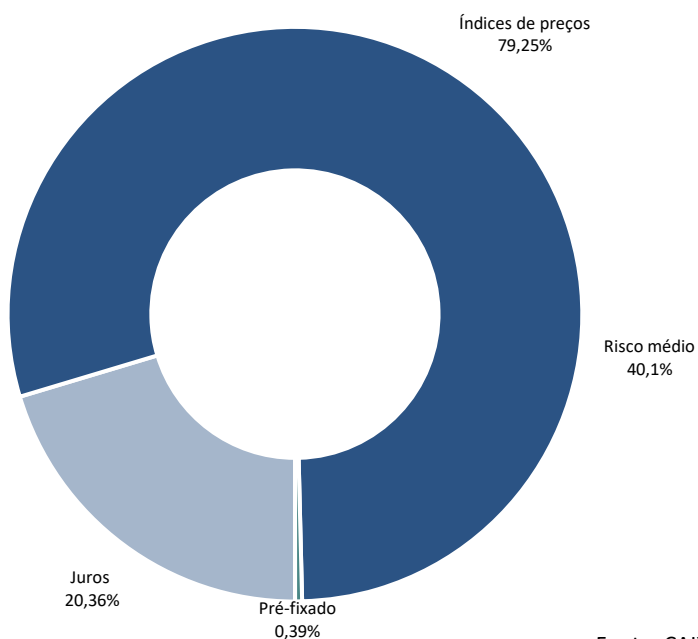
Histórico de alocação por setor



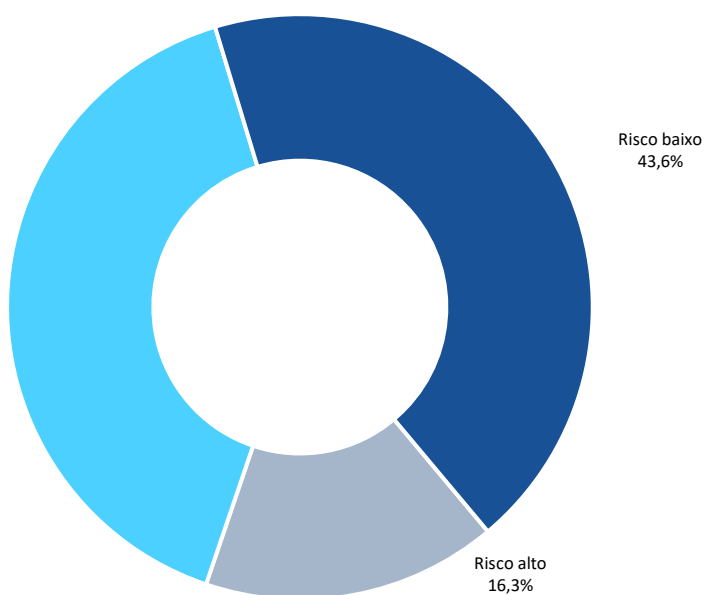
*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

FII de recebíveis (distribuição por indexador)

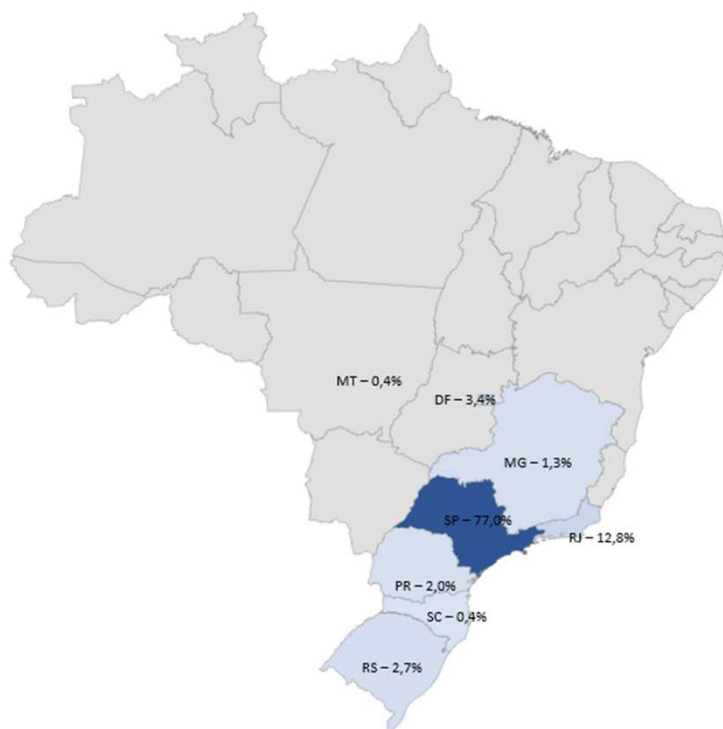


FII de recebíveis (percepção de risco)

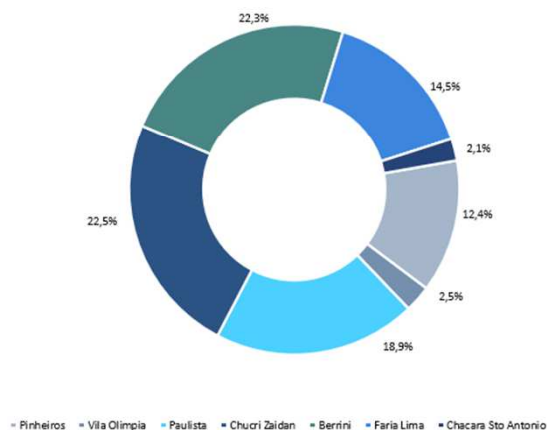


Fonte: CAIXA Asset
Data Base 30 DEZ 24

Concentração lajes corporativas

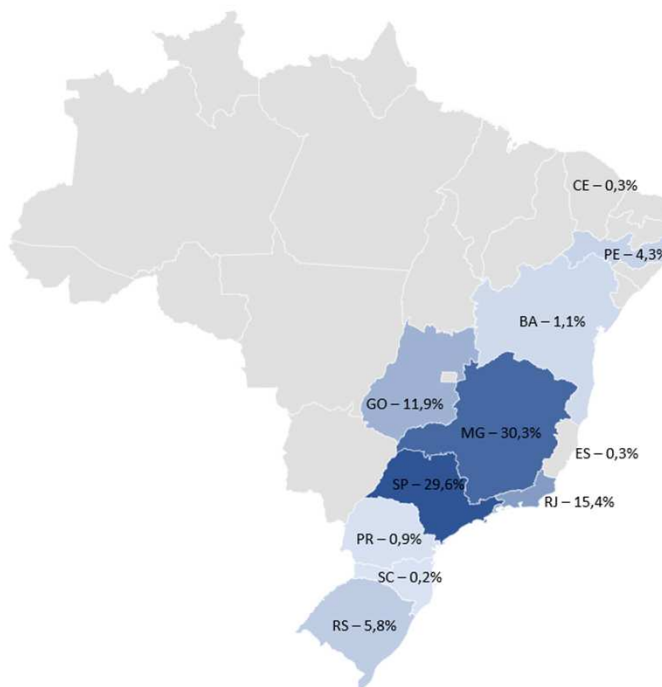


Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo



Fonte: CAIXA Asset

Concentração ativos logísticos

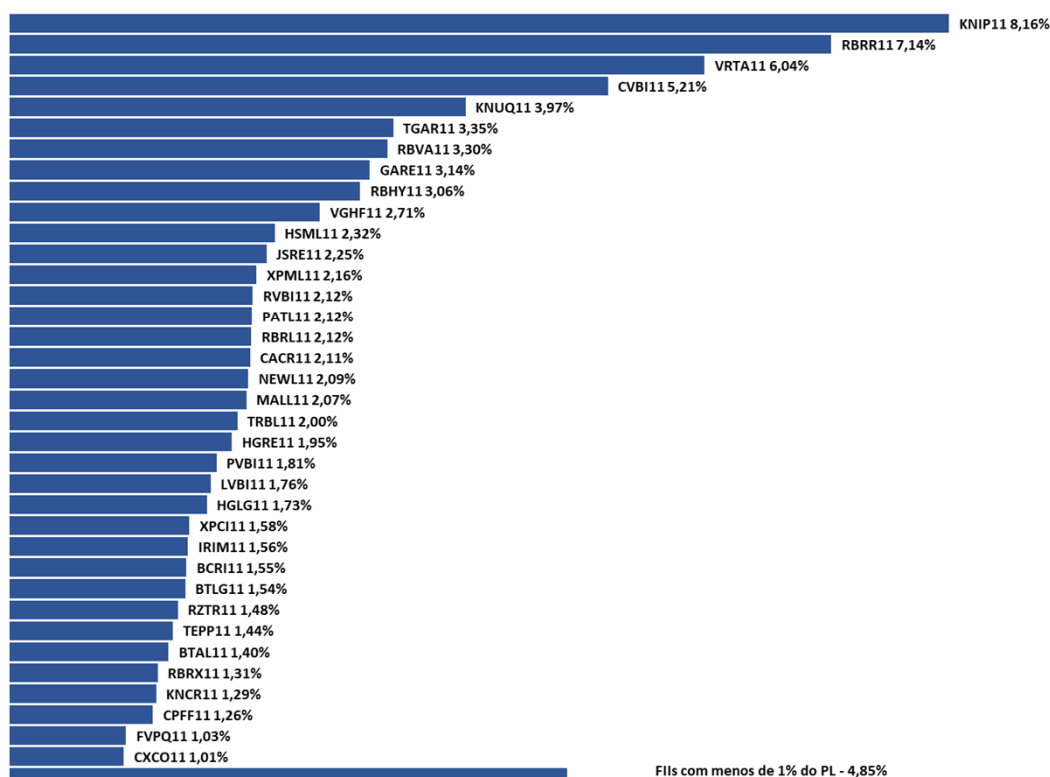


Fonte: CAIXA Asset

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1



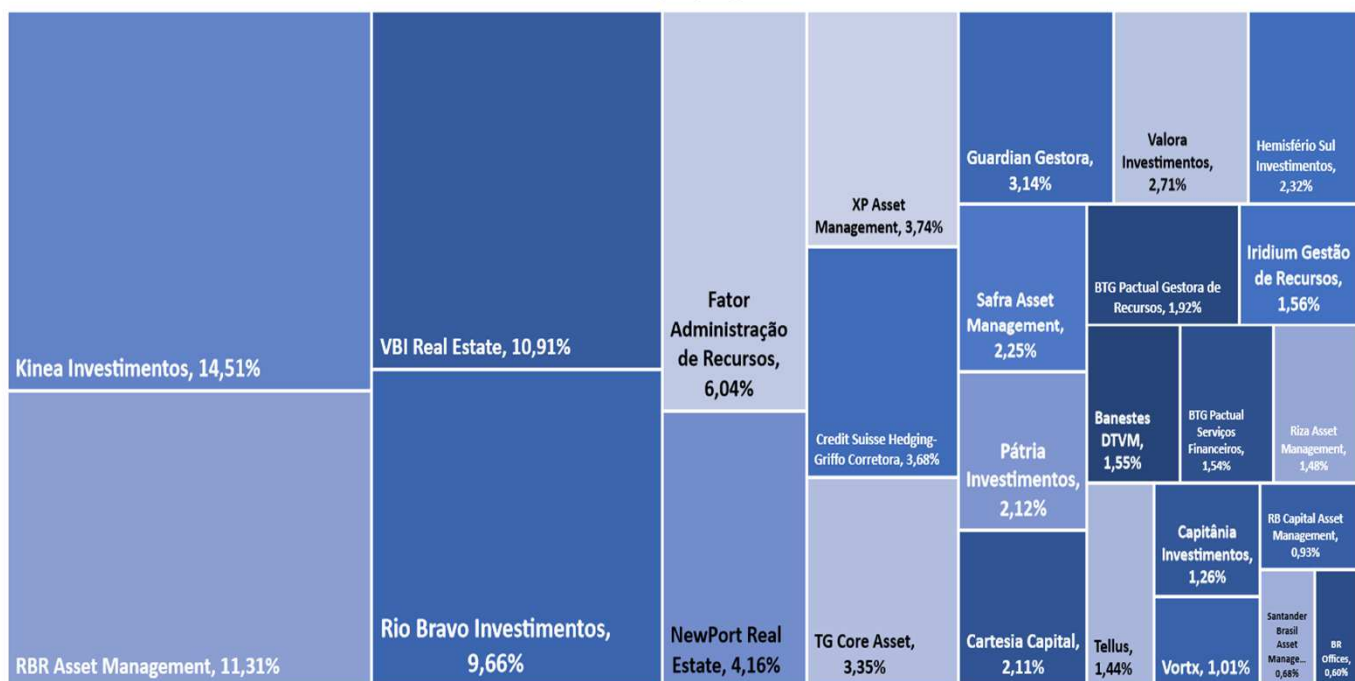
FII Investidos



FII's com menos de 1% do PL - 4,85%

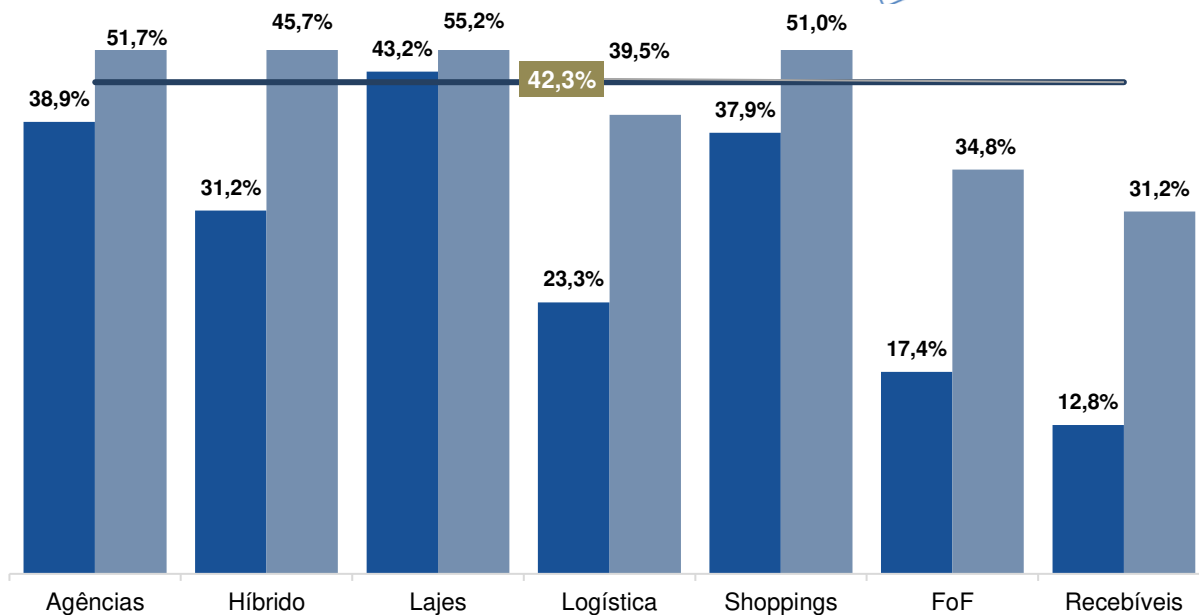
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 95,98%). Fonte: CAIXA Asset

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 95,98%). Fonte: CAIXA Asset

CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO

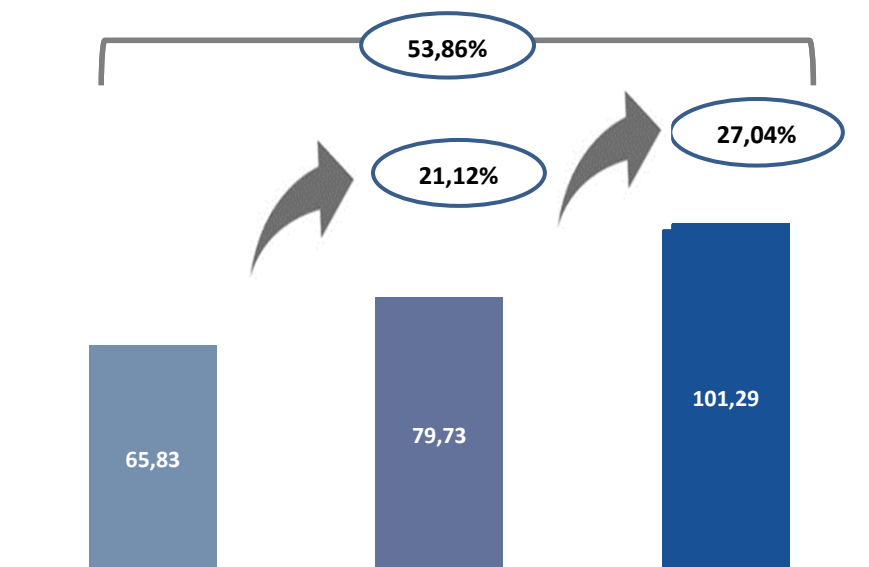


- Desconto/ágio médio dos FII em carteira no CXCI11
- Desconto médio dos FII em carteira no CXCI11 + desconto do CXCI11
- Desconto médio cota de mercado CXCI11 + desconto ativos investidos

* Data base: 30.DEZ.2024

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

CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO

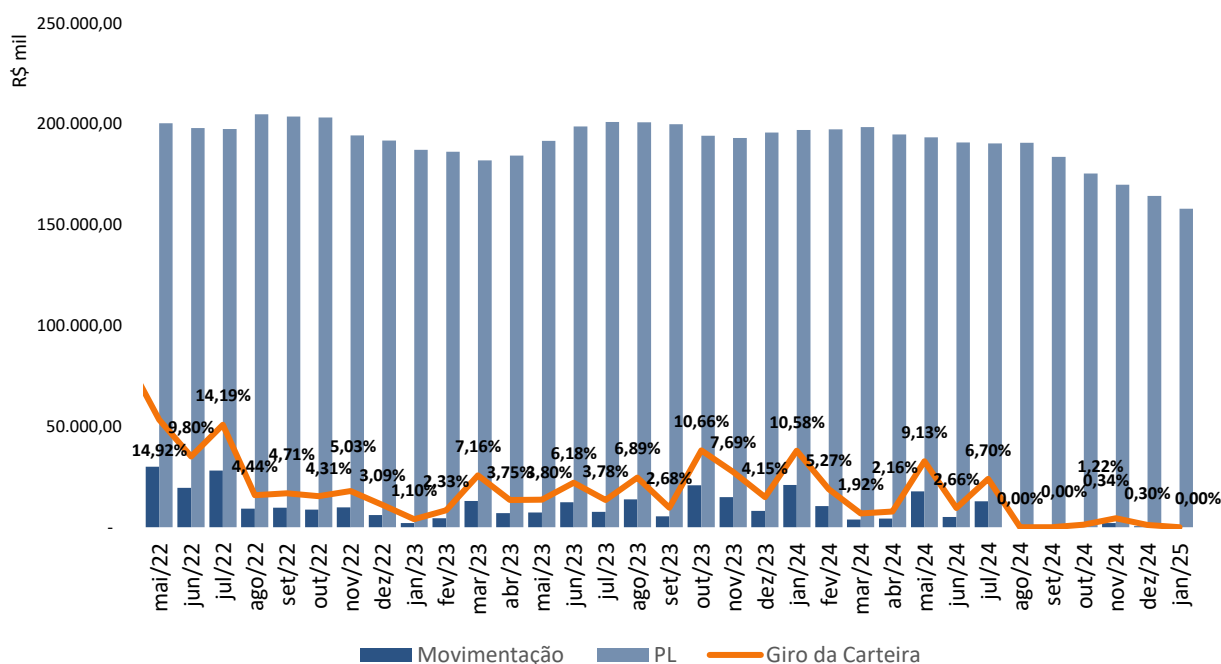


Cota de mercado cota patrimonial CXCI11 Portfólio CXCI11 negociando a valor patrimonial

* Data base 30.DEZ.2024

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

CXCII1 - MOVIMENTAÇÃO E GIRO



Fonte: CAIXA Asset

CXCII1 - NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ



CXCII1 - Liquidez	Volume Negociado (R\$)	Média Diária (R\$)	Cotas Negociadas	Giro	Número de Negócios	Média Diária	Presença em pregões	Número de Cotistas
mar/22	1.121.581,46	93.465,12	12.383	0,60%	793	66,08	100%	6.237
abr/22	1.704.419,95	89.706,31	19.270	0,94%	756	39,79	100%	6.069
mai/22	2.037.808,67	92.627,67	24.619	1,20%	775	35,23	100%	5.954
jun/22	3.743.924,56	178.282,12	48.456	2,35%	1.337	63,67	100%	5.824
jul/22	2.416.158,13	115.055,15	31.924	1,55%	921	43,86	100%	5.759
ago/22	2.470.841,63	107.427,90	31.178	1,52%	3.128	136,00	100%	5.719
set/22	1.288.062,04	61.336,29	15.364	0,75%	992	47,24	100%	5.679
out/22	1.310.857,01	65.542,85	16.126	0,78%	787	39,35	100%	5.649
nov/22	2.023.774,09	101.188,70	25.178	1,22%	1.387	69,35	100%	5.574
dez/22	1.235.643,51	58.840,17	15.991	0,78%	1.098	52,29	100%	5.546
jan/23	1.805.627,37	82.073,97	23.993	1,17%	1.114	50,64	100%	5.522
fev/23	2.086.028,88	115.890,49	27.533	1,34%	1.085	60,28	100%	5.498
mar/23	1.504.980,69	65.433,94	19.803	0,96%	982	42,70	100%	5.459
abr/23	1.141.756,14	63.430,90	15.164	0,74%	822	45,67	100%	5.446
mai/23	3.767.339,98	171.242,73	49.034	2,38%	1.369	62,23	100%	5.405
jun/23	5.384.017,59	256.381,79	67.130	3,26%	1.344	64,00	100%	5.371
jul/23	1.651.801,83	78.657,23	19.435	0,94%	1.253	59,67	100%	5.356
ago/23	1.534.725,06	66.727,18	17.228	0,84%	698	30,35	100%	5.333
set/23	2.682.412,03	134.120,60	30.002	1,46%	1.213	60,65	100%	5.324
out/23	2.648.278,94	126.108,52	30.654	1,49%	1.126	53,62	100%	5.326
nov/23	1.578.832,19	78.941,61	18.577	0,90%	891	44,55	100%	5.341
dez/23	4.596.680,02	229.834,00	54.591	2,65%	2.136	106,80	100%	5.352
jan/24	4.192.574,43	190.571,57	49.109	2,39%	2.810	127,73	100%	5.428
fev/24	4.943.564,89	260.187,63	58.585	2,85%	1.490	78,42	100%	5.438
mar/24	7.334.817,49	366.740,87	87.385	4,25%	2.612	130,60	100%	5.427
abr/24	4.131.386,73	187.790,31	49.300	2,40%	1.425	64,77	100%	5.384
mai/24	3.397.357,80	161.778,94	41.557	2,02%	2.215	105,48	100%	5.397
jun/24	2.522.044,25	126.102,21	30.732	1,49%	1.278	63,90	100%	5.368
jul/24	3.564.848,74	154.993,42	43.440	2,11%	1.513	65,78	100%	5.357
ago/24	2.505.946,70	113.906,67	30.557	1,48%	1.332	60,55	100%	5.355
set/24	1.628.926,98	77.567,95	19.951	0,97%	1.228	58,48	100%	5.342
out/24	4.051.895,92	176.169,39	53.669	2,61%	2.636	114,61	100%	5.336
nov/24	2.158.790,93	113.620,58	29.633	1,44%	1.073	56,47	100%	5.330
dez/24	5.193.360,77	247.302,89	78.202	3,80%	2.451	116,71	100%	5.316
jan/25	2.216.899,51	100.768,16	34.806	1,69%	1.323	60,14	100%	5.318

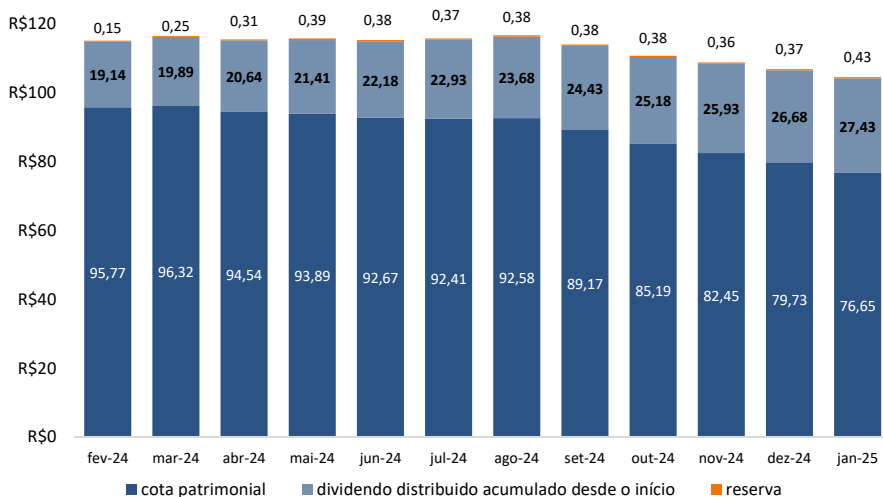
Fonte: CAIXA Asset e Broadcast

CXCII1 - EVOLUÇÃO COTA CXCII1



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

Evolução Patrimonial CXCII1



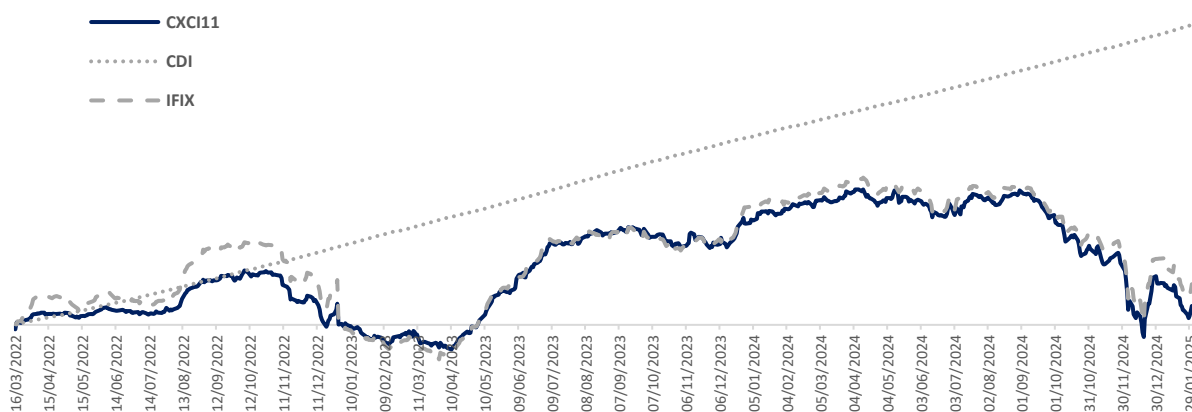
Fonte: CAIXA Asset

Mês	cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
jun-23	96,53	83,90	86,92%
jul-23	97,55	86,54	88,71%
ago-23	97,49	90,89	93,23%
set-23	97,04	87,94	90,62%
out-23	94,25	84,76	89,93%
nov-23	93,69	85,99	91,78%
dez-23	95,01	85,70	90,20%
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%

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.

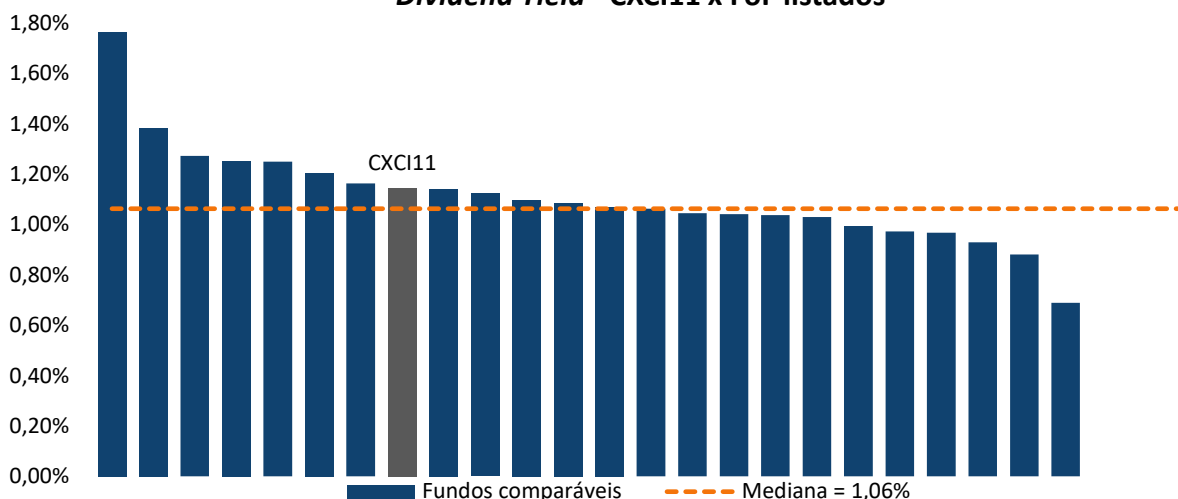
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
jan/25	1,15%	1,35%	133,38%
12 meses desde o início	13,80%	16,24%	148,7%
	41,88%	49,27%	124,35%

* gross up de 15% e cota de mercado de 31/01/2025. Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

CXCI11 - COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



Dividend Yield - CXCI11 x FoF listados



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

Fonte: Quantum | Axis base JAN/2024

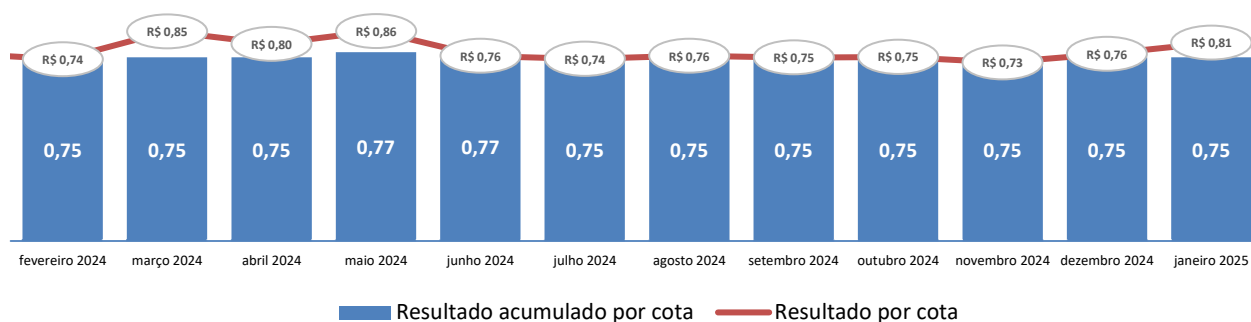
CXCI11 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	agosto 2024		setembro 2024		outubro 2024		novembro 2024		dezembro 2024		janeiro 2025		2025		últimos 12 meses	
Rendimentos de FII	R\$	1.648.695,00	R\$	1.624.185,17	R\$	1.605.980,71	R\$	1.590.256,52	R\$	1.635.408,74	R\$	1.726.082,82	R\$	1.726.082,82	R\$	19.581.153,62
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$	-	R\$	-	R\$	9.249,57	-R\$	36,84	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	495.595,66
Receitas financeiras	R\$	53.816,63	R\$	51.992,25	R\$	59.164,13	R\$	44.011,51	R\$	44.138,66	R\$	48.177,63	R\$	48.177,63	R\$	797.139,45
LCI	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Despesas	-R\$	146.741,84	-R\$	135.181,50	-R\$	128.279,61	-R\$	134.467,08	-R\$	107.661,74	-R\$	109.908,07	-R\$	109.908,07	-R\$	1.708.911,93
Resultado	R\$	1.555.769,78	R\$	1.540.995,92	R\$	1.546.114,80	R\$	1.499.764,11	R\$	1.571.885,66	R\$	1.664.352,38	R\$	1.664.352,38	R\$	19.164.976,81
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\$	18.601.843,04
Reserva	R\$	12.475,28	-R\$	2.298,58	R\$	2.820,30	-R\$	43.530,39	R\$	28.591,16	R\$	121.057,88	R\$	121.057,88	R\$	563.133,77
Resultado acumulado	R\$	780.026,81	R\$	777.728,23	R\$	780.548,53	R\$	737.018,14	R\$	765.609,31	R\$	886.667,18	R\$	121.057,88	R\$	563.133,77
Resultado por cota	R\$	0,76	R\$	0,75	R\$	0,75	R\$	0,73	R\$	0,76	R\$	0,81	R\$	0,81	R\$	9,31
Distribuição por cota	R\$	0,75	R\$	0,75	R\$	0,75	R\$	0,75	R\$	0,75	R\$	0,75	R\$	0,75	R\$	9,04

Fonte: CAIXA Asset

Geração e Distribuição de Proventos

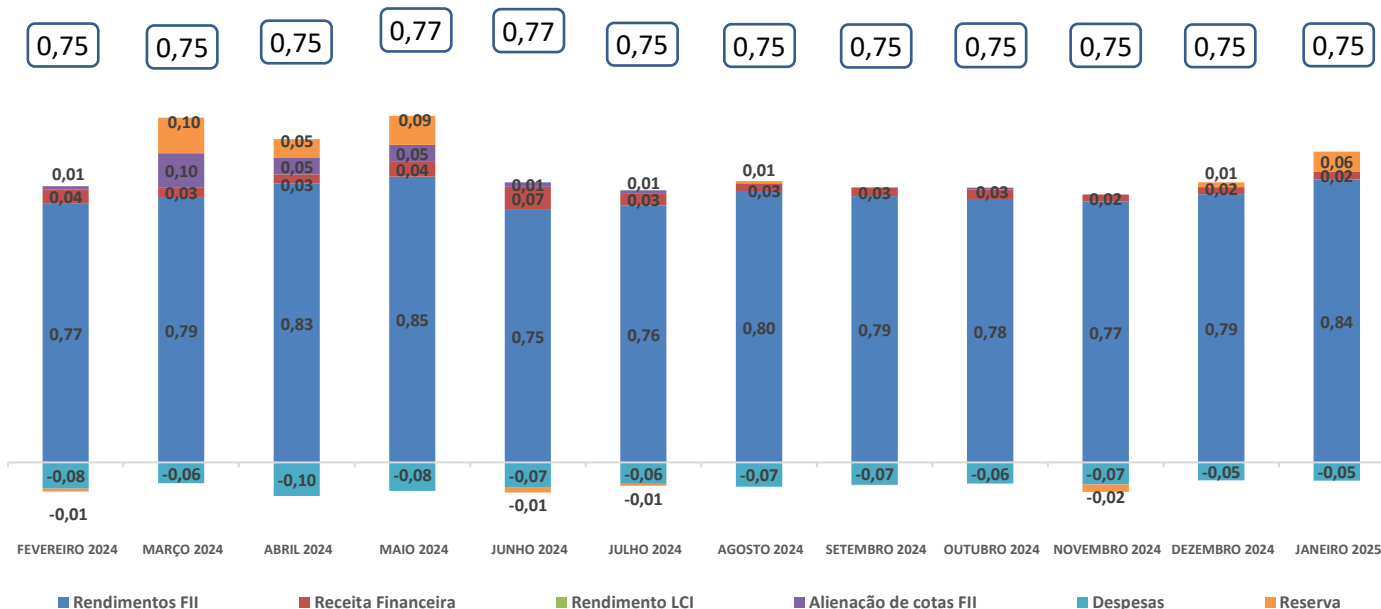


* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

CXCII1 - COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS

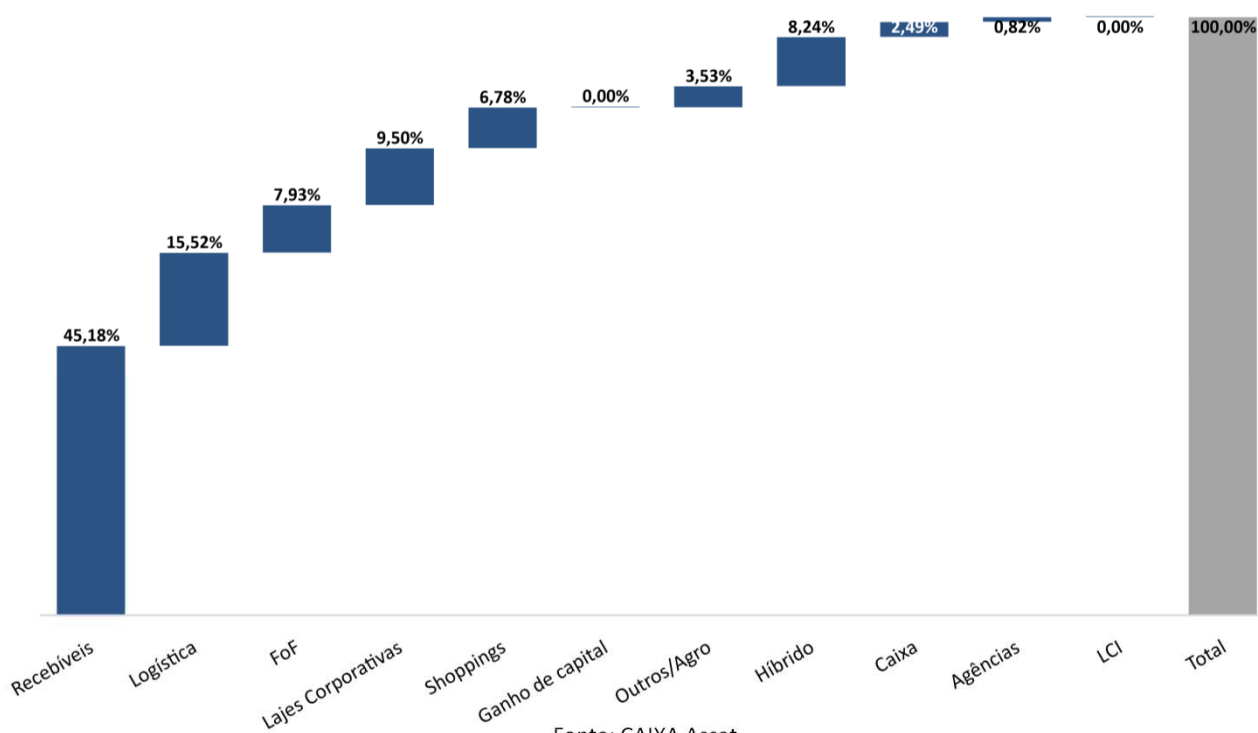


Reserva acumulada: 0,43/cota



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