



FEV 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 | FEV 2025



Cota Patrimonial

R\$ 78,88

Cota de Mercado

R\$ 65,65

Distribuição
por Cota

R\$ 0,75

Dividend
Yield | Mês

1,14%

Dividend
Yield (% CDI)*

136,4%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 162,3 milhões

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 135,1 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 373,5 mil

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.337

FII
INVESTIDOS

45

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 28/02/2025.

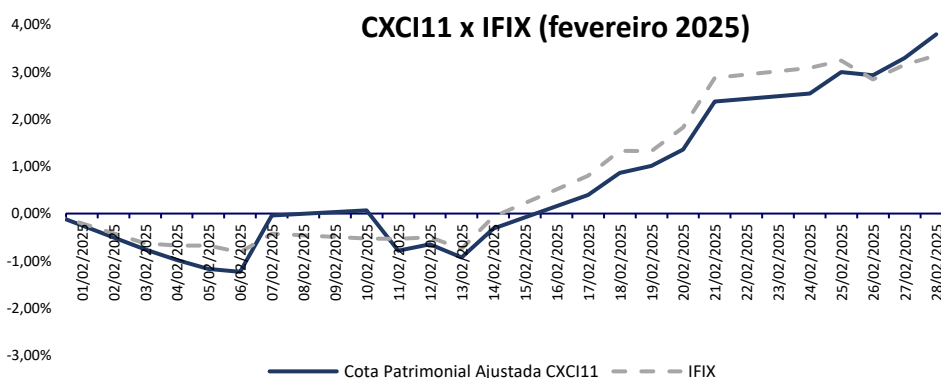
PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

Em fevereiro de 2025, tivemos resultado negativo da bolsa, real depreciando em relação ao dólar e IFIX com performance positiva.



O CXCI11 encerrou com resultado de 3,79%, retorno maior do que o IFIX, que avançou 3,34% no mesmo período.

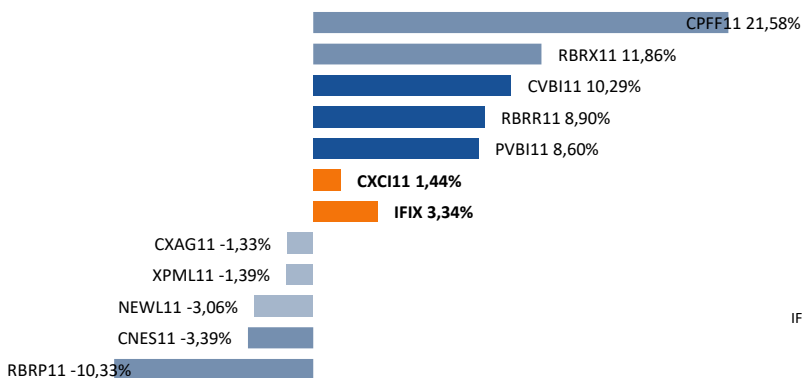


Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

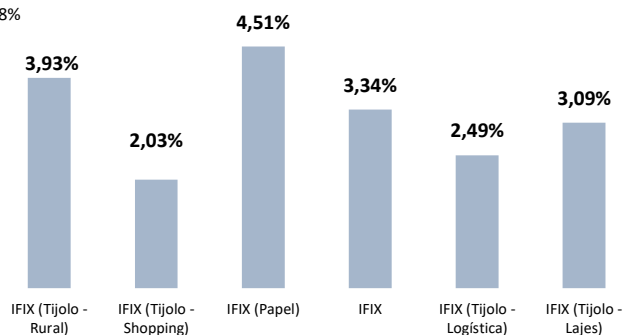
*cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Os principais segmentos do IFIX tiveram performance positiva em fevereiro/2025, revertendo o desempenho negativo no ano. Destaque para os FII de recebíveis, agro e lajes corporativas. Da carteira do CXCI11, os fundos de recebíveis e os FoF tiveram maior contribuição na performance do mês.

Destaques | Retorno FII Investidos | CXCI11



IFIX e Segmentos IFIX (Fevereiro 2025)



Fonte: Quantum|Axis e CAIXA Asset

PALAVRA DO GESTOR

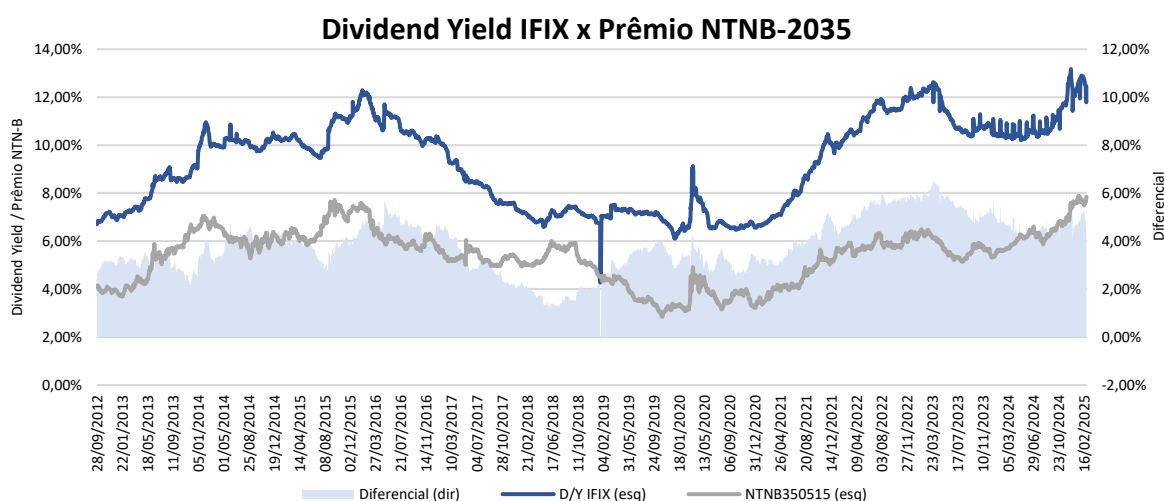


O resultado do Fundo em fevereiro de 2025 foi de R\$ 0,79/cota e a distribuição de rendimentos para o período será de R\$ 0,75/cota. O pagamento dos proventos será realizado em 18/03/2025. Desde o seu início, o Fundo acumula R\$ 0,47/cota de resultado acumulado e não distribuído.

Com a perspectiva de inflação ainda acima da meta e de altas nos juros básicos da economia, continuamos com a leitura de que os fundos de recebíveis tendem a trazer maior previsibilidade de geração de receita para o CXC111.

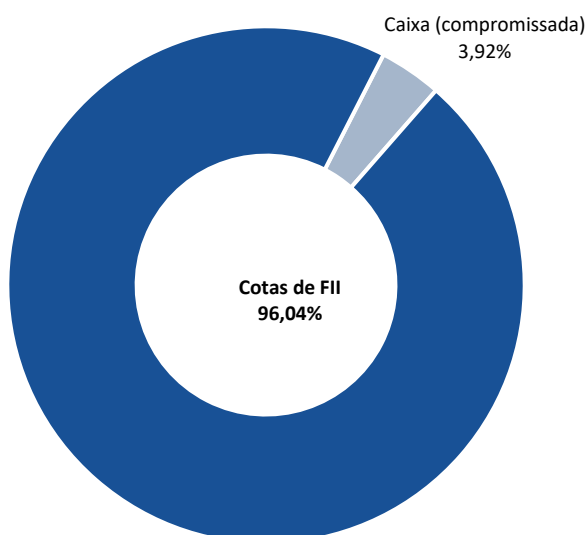
Para os FII de tijolo, o aumento nas taxas de desconto afetou o valor das cotas no mercado secundário, mas, estamos num cenário com fundamentos sólidos (ocupação e vacância controladas, preços estabilizados), o que traz boas oportunidades de investimento. Atualmente, é possível encontrar ativos de qualidade, localizados em regiões valorizadas e com baixa vacância, sendo negociados com descontos em relação aos seus valores patrimoniais e abaixo do custo de reposição.

O prêmio das NTN-B mais longas tem uma correlação negativa com o valor das cotas do fundos imobiliários. A abertura das NTN-B-2035 nos últimos meses, atingindo 7,84% a.a. em fev/25, veio acompanhado de um desconto médio do IFIX de mais de 20%. Considerando os bons fundamentos dos FII em geral, os patamares do diferencial do *dividend yield* do IFIX x prêmio da NTN-B continuam elevados, e por isto mantemos nossa percepção que esse *spread* (média de 4,58% dos últimos 12 meses vs 3,84% da média histórica) continua atrativo para os FII.

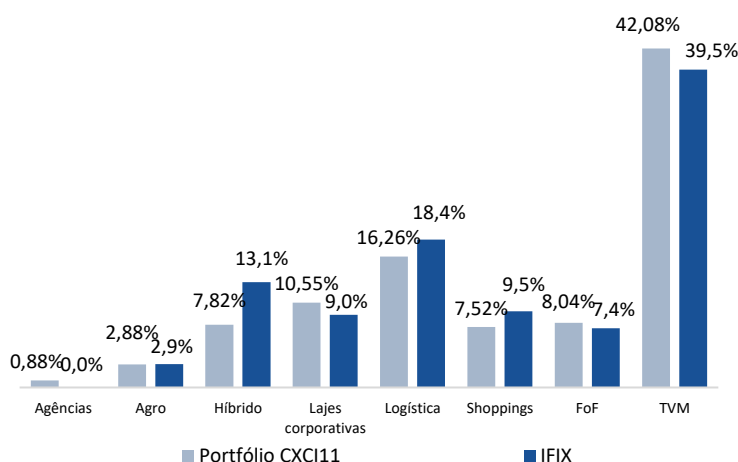


Fonte: Quantum | Axis e Broadcast

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

Fonte: CAIXA Asset

Alocação em FII – Distribuição Setorial**(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 96,04%)**

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

O Fundo encerrou o mês de fevereiro/2025 com 96,04% do portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII) e 3,92% do PL em caixa.

O segmento de recebíveis segue como o mais representativo (42,1%) e vem contribuindo com percentual na receita recorrente do Fundo proporcionalmente maior do que sua participação (46% de contribuição na receita).

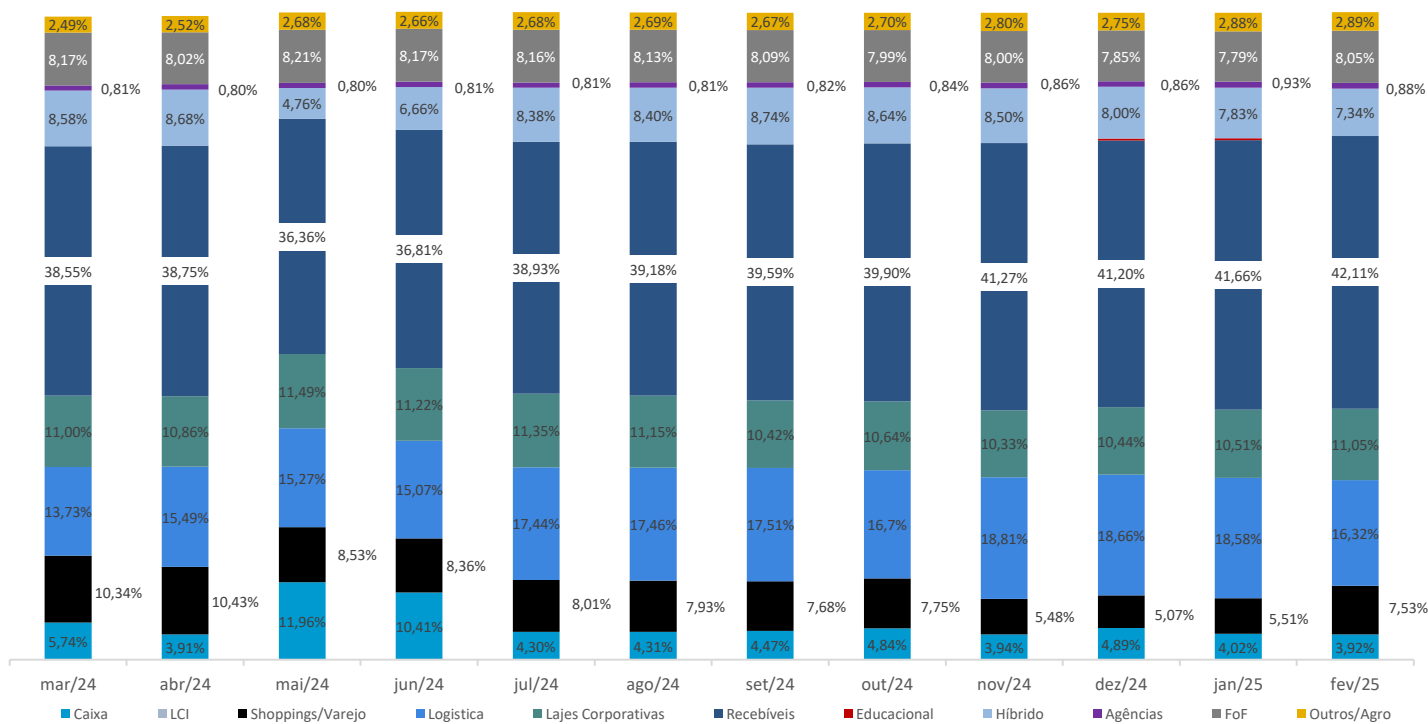
Com a expectativa de inflação acima da meta e os juros básicos da economia em patamares mais elevados no curto/médio prazo, o segmento de recebíveis deve continuar colaborando com melhores níveis de geração de receita para o Fundo. Considerando as incertezas do cenário macroeconômico, e com o objetivo de trazer maior previsibilidade na geração de resultados aos cotistas, o *book* de FII do segmento de recebíveis deve continuar como o mais representativo do portfólio.

Já os FII dos segmentos de tijolo representam 43% do PL do CXC111. Entendemos que os fundos investidos possuem bons fundamentos, com ativos de qualidade e bem localizados considerando cada um dos segmentos de atuação. Com o aumento nas taxas de desconto (reflexo dos juros elevados), o valor das cotas no mercado secundário continua atrativo, dado que não houve deterioração de fundamento para os FII de tijolo. Até por isto, iniciamos a alocação em um novo FII de logística, com perspectivas de obtenção de níveis interessantes de *dividend yield* e possibilidade de ganho de capital.

Para os FoF, os níveis de desconto também trazem a percepção de potencial de *up-side*, além de terem um viés de complementariedade de investimento para o CXC111.

O saldo em caixa do Fundo e a reserva acumulada de resultado não distribuído trazem a possibilidade de um movimento de giro de carteira para capturar alternativas atrativas de investimento, além de gerarem um certo grau de previsibilidade para manutenção do patamar de distribuição de proventos do CXC111.

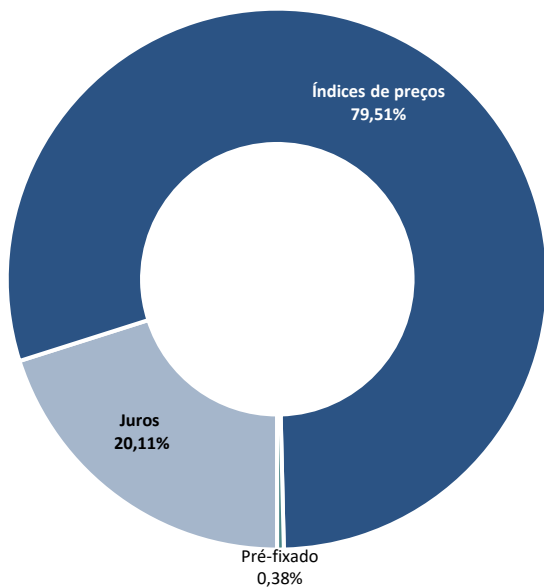
Histórico de alocação por setor



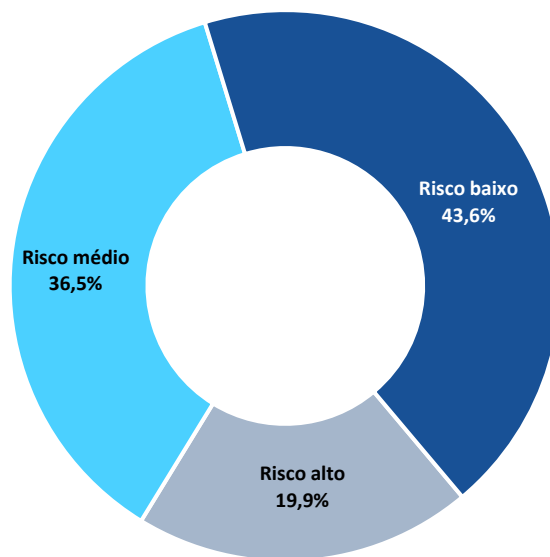
*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

FII de recebíveis (distribuição por indexador)

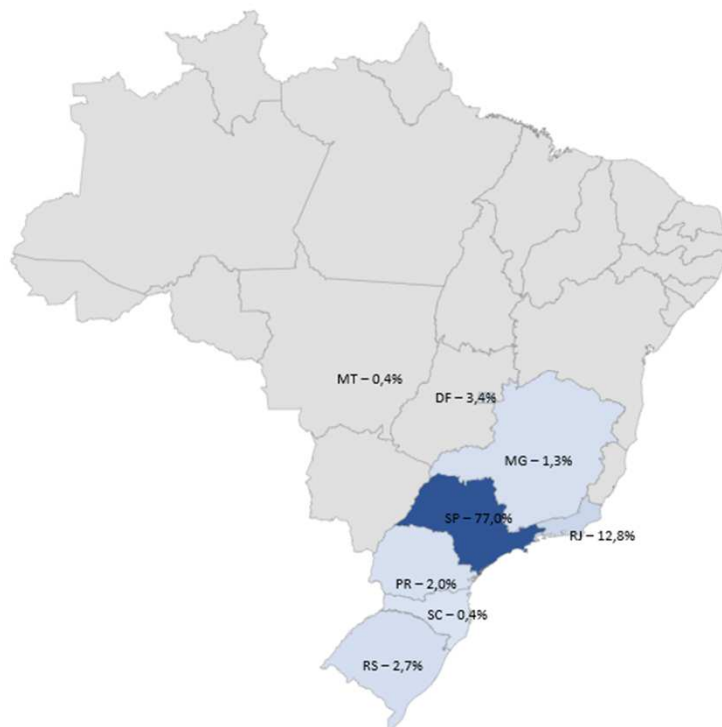


FII de recebíveis (percepção de risco)

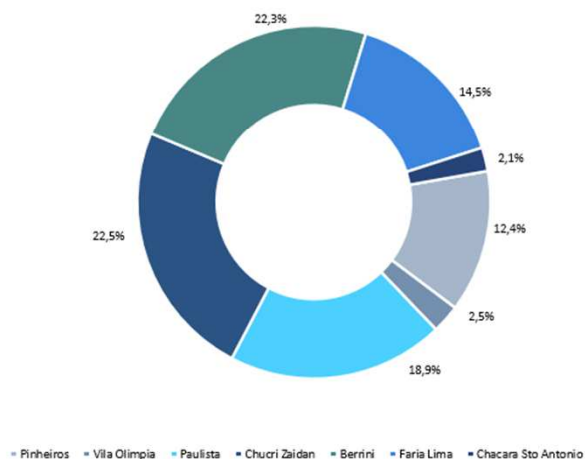


Fonte: CAIXA Asset
Data Base 31 JAN 25

Concentração lajes corporativas

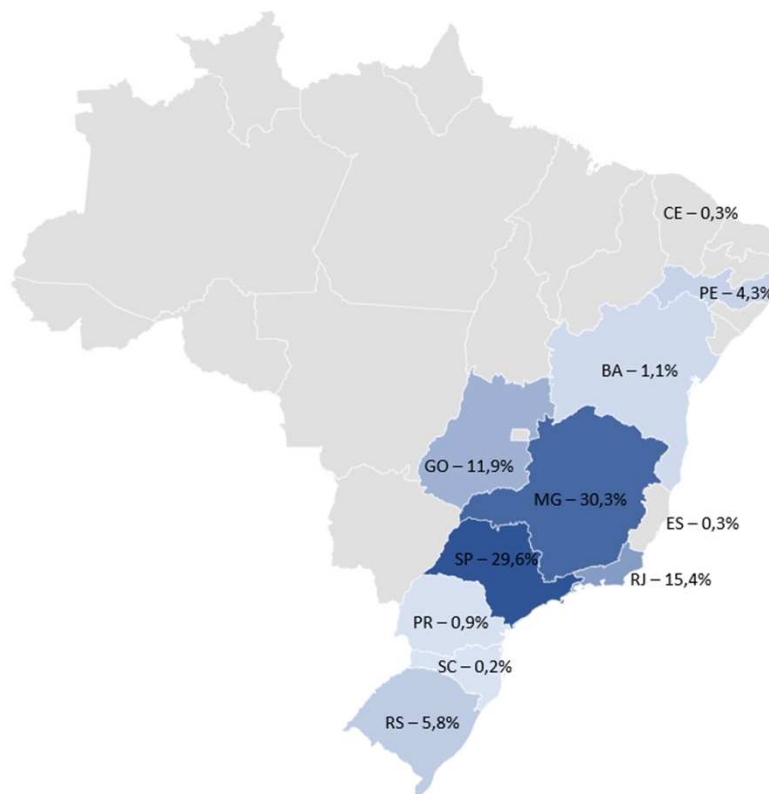


Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo



Fonte: CAIXA Asset

Concentração ativos logísticos

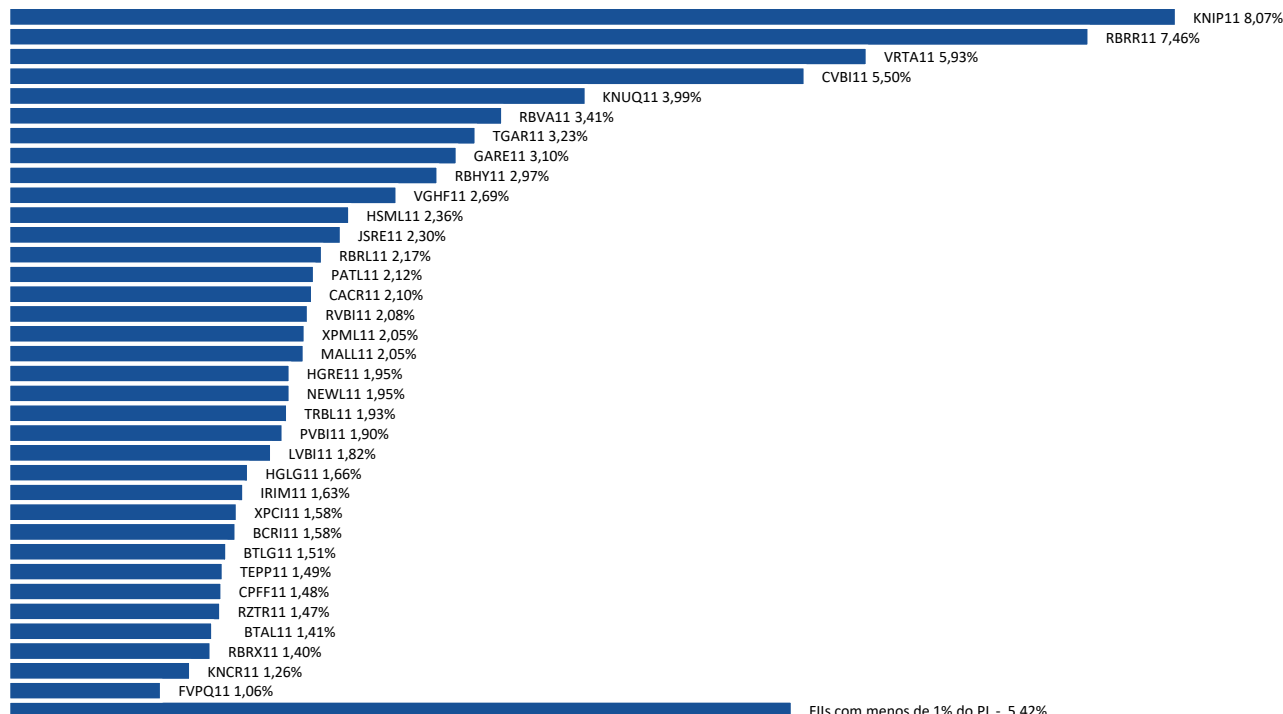


Fonte: CAIXA Asset

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1



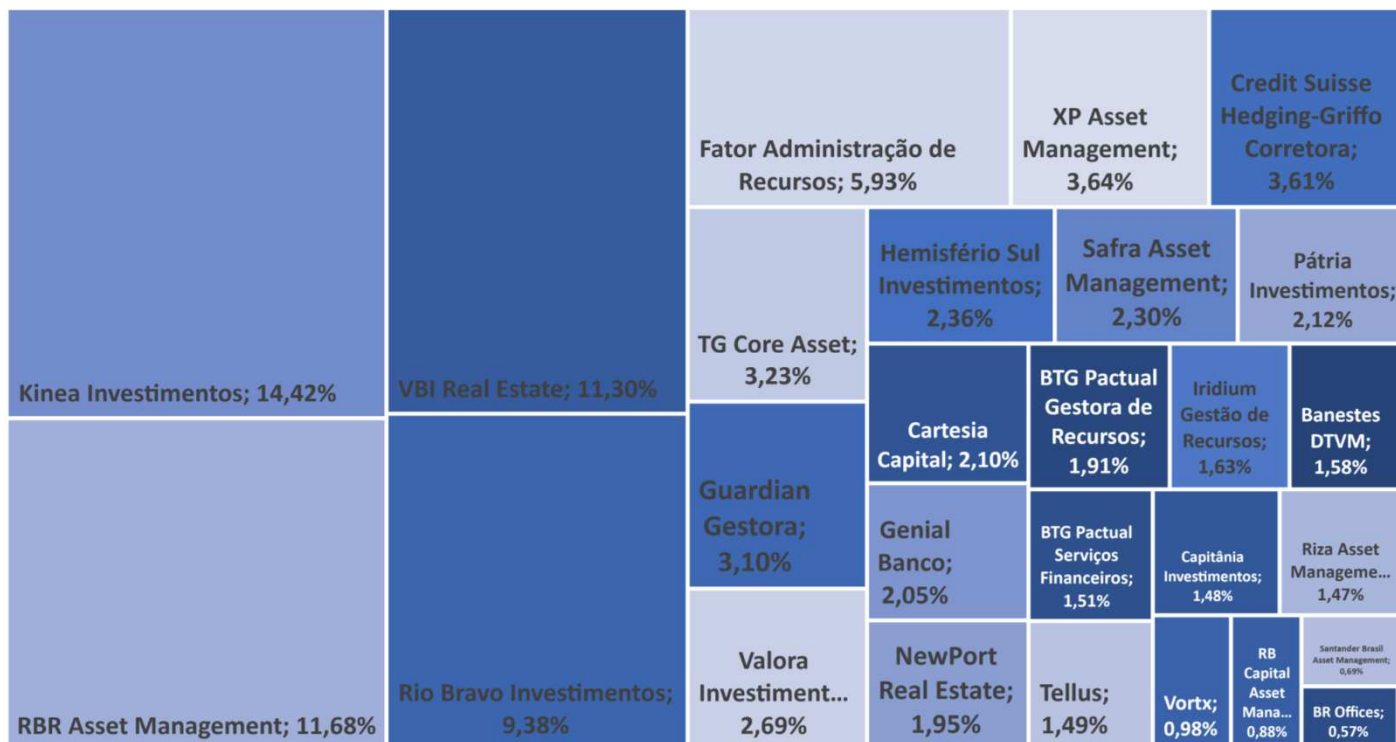
FII Investidos



FII's com menos de 1% do PL - 5,42%

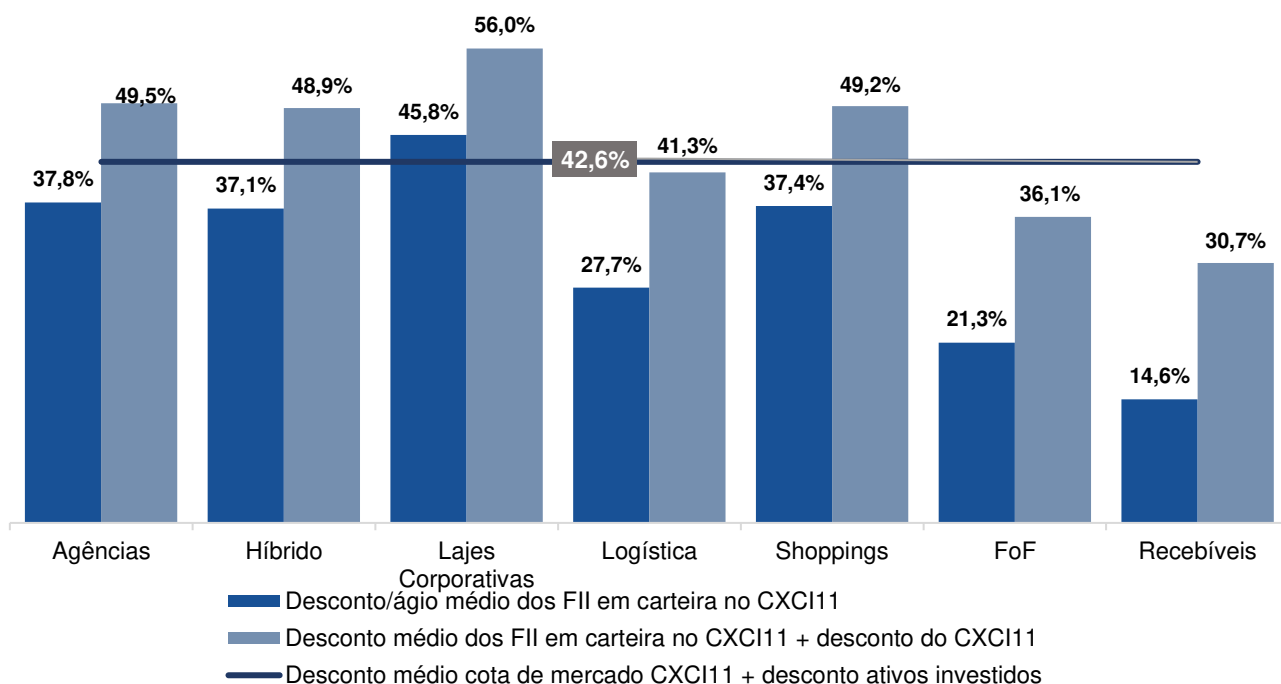
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 96,04%). Fonte: CAIXA Asset

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 96,04%). Fonte: CAIXA Asset

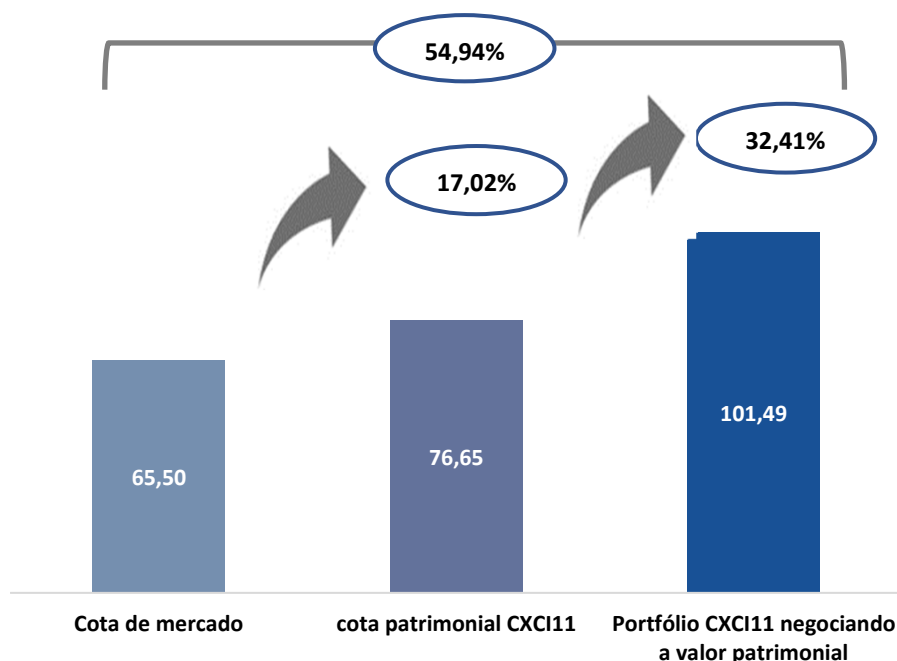
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 31.JAN.2025

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

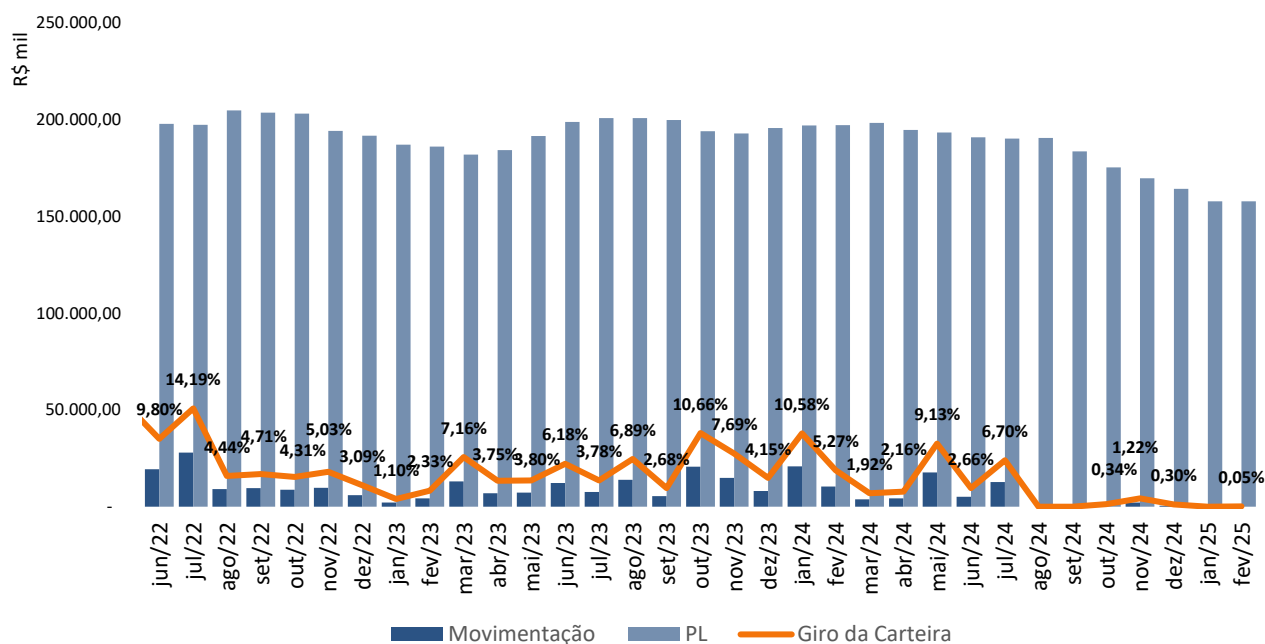
CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



* Data base 31.JAN.2025

** 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 Colistas
mar/22	1.242.576,37	103.548,03	13.726	0,67%	849	70,75	100%	6.237
abr/22	1.629.588,59	85.767,82	18.459	0,90%	731	38,47	100%	6.069
mai/22	2.046.696,10	93.031,64	24.785	1,20%	766	34,82	100%	5.954
jun/22	3.751.947,55	178.664,17	48.580	2,36%	1.359	64,71	100%	5.824
jul/22	2.395.284,89	114.061,19	31.656	1,54%	915	43,57	100%	5.759
ago/22	2.444.176,83	106.268,56	30.808	1,50%	3.135	136,30	100%	5.719
set/22	1.344.520,83	64.024,80	16.056	0,78%	980	46,67	100%	5.679
out/22	1.289.837,24	64.491,86	15.877	0,77%	765	38,25	100%	5.649
nov/22	2.075.843,37	103.792,17	25.862	1,26%	1.701	85,05	100%	5.574
dez/22	1.164.889,28	55.470,92	15.102	0,73%	786	37,43	100%	5.546
jan/23	1.822.232,08	82.828,73	24.210	1,18%	1.120	50,91	100%	5.522
fev/23	2.130.054,86	118.336,38	28.138	1,37%	1.148	63,78	100%	5.498
mar/23	1.477.006,31	64.217,67	19.415	0,94%	937	40,74	100%	5.459
abr/23	1.135.755,92	63.097,55	15.086	0,73%	818	45,44	100%	5.446
mai/23	3.751.855,00	170.538,86	48.803	2,37%	1.387	63,05	100%	5.405
jun/23	5.354.807,80	254.990,85	66.758	3,24%	1.321	62,90	100%	5.371
jul/23	1.706.498,89	81.261,85	20.054	0,97%	1.268	60,38	100%	5.356
ago/23	1.530.287,06	66.534,22	17.151	0,83%	696	30,26	100%	5.333
set/23	2.632.898,24	131.644,91	29.456	1,43%	1.190	59,50	100%	5.324
out/23	2.670.715,06	127.176,91	30.928	1,50%	1.154	54,95	100%	5.326
nov/23	2.243.035,68	112.151,78	26.481	1,29%	1.004	50,20	100%	5.341
dez/23	3.939.365,81	196.968,29	46.763	2,27%	2.035	101,75	100%	5.352
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

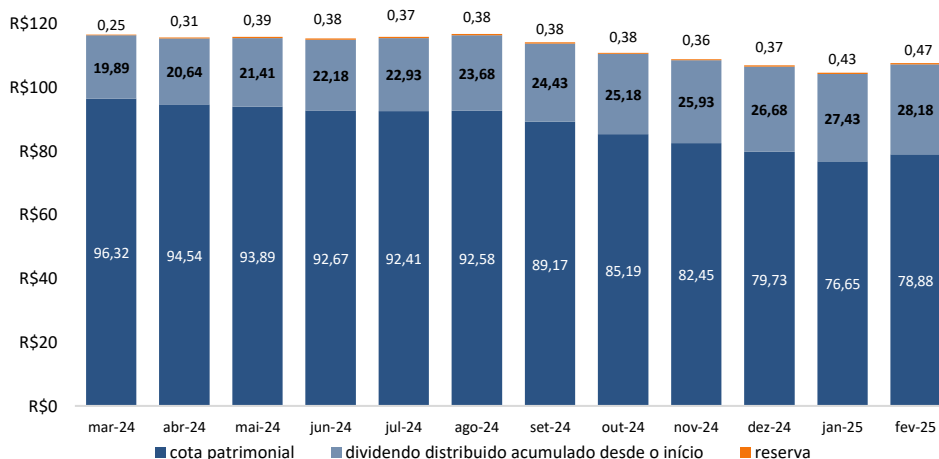
Fonte: CAIXA Asset e Broadcast

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



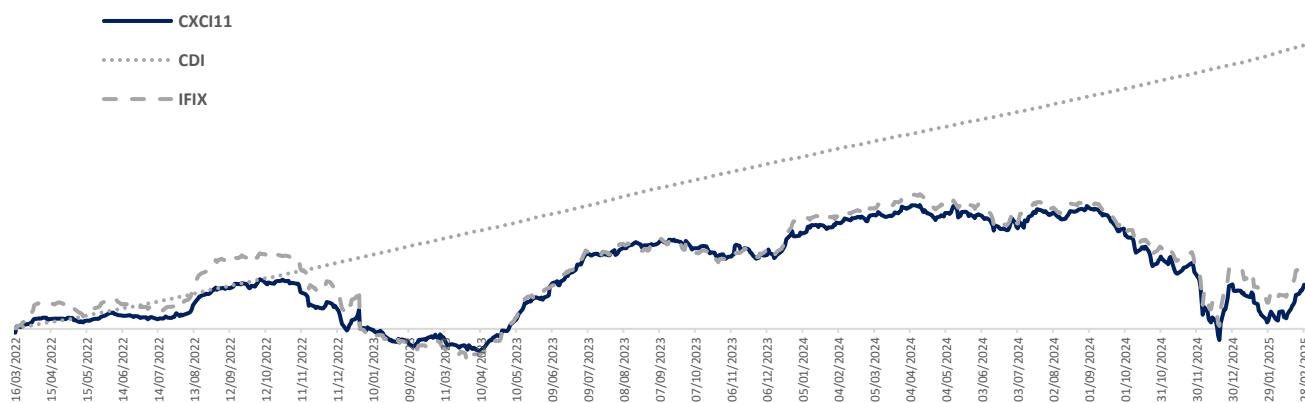
Data			
01/02/2023	30/12/22	31/01/23	janeiro-23
01/03/2023	31/01/23	28/02/23	fevereiro-23
01/04/2023	28/02/23	31/03/23	março-23
01/05/2023	31/03/23	28/04/23	abril-23
01/06/2023	28/04/23	31/05/23	maio-23
01/07/2023	31/05/23	30/06/23	junho-23
01/08/2023	30/06/23	31/07/23	julho-23
01/09/2023	31/07/23	31/08/23	agosto-23
01/10/2023	31/08/23	29/09/23	setembro-23
01/11/2023	29/09/23	31/10/23	outubro-23
01/12/2023	31/10/23	30/11/23	novembro-23
01/01/2024	30/11/23	29/12/23	dezembro-23
01/02/2024	29/12/23	31/01/24	janeiro-24
01/03/2024	31/01/24	29/02/24	fevereiro-24
01/04/2024	29/02/24	28/03/24	março-24
01/05/2024	28/03/24	30/04/24	abril-24
01/06/2024	30/04/24	31/05/24	maio-24
01/07/2024	31/05/24	28/06/24	junho-24
01/08/2024	28/06/24	31/07/24	julho-24
01/09/2024	31/07/24	30/08/24	agosto-24
01/10/2024	30/08/24	30/09/24	setembro-24
01/11/2024	30/09/24	31/10/24	outubro-24
01/12/2024	31/10/24	29/11/24	novembro-24
01/01/2025	29/11/24	31/12/24	dezembro-24
01/02/2025	31/12/24	31/01/25	janeiro-25
01/03/2025	31/01/25	28/02/25	fevereiro-25

Fonte: CAIXA Asset

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.

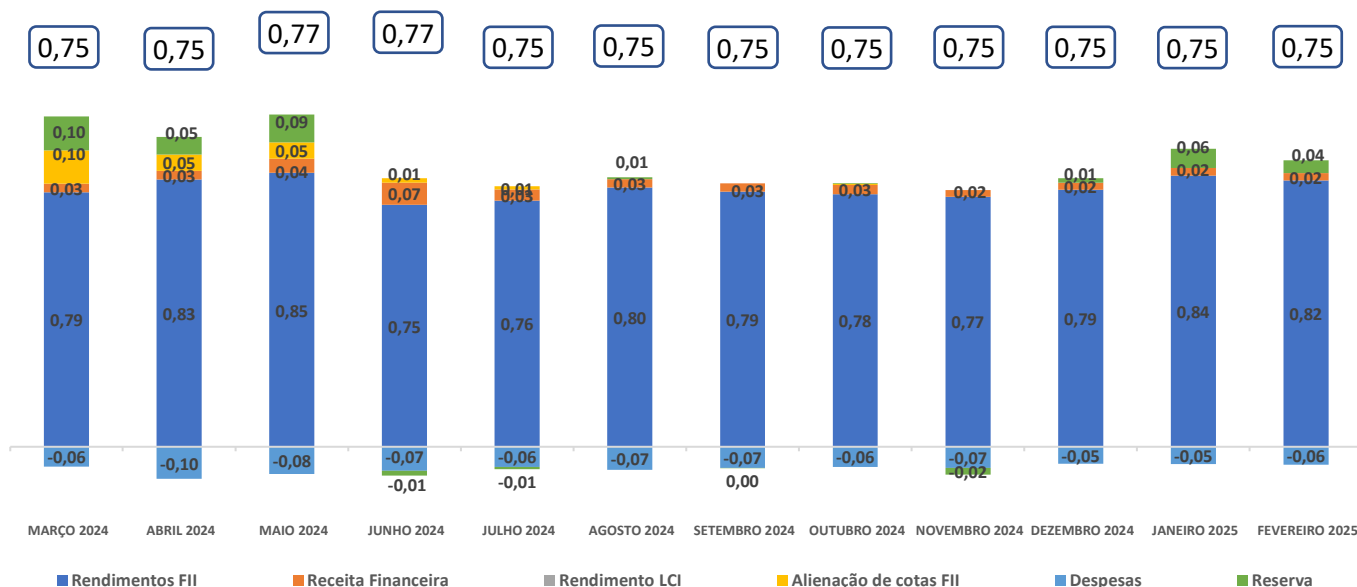
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
fev/25	1,14%	1,34%	136,40%
12 meses	13,77%	16,20%	145,6%
desde o início	42,92%	50,50%	123,16%

* gross up de 15% e cota de mercado de 28/02/2025. Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

CXCII1 - COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS

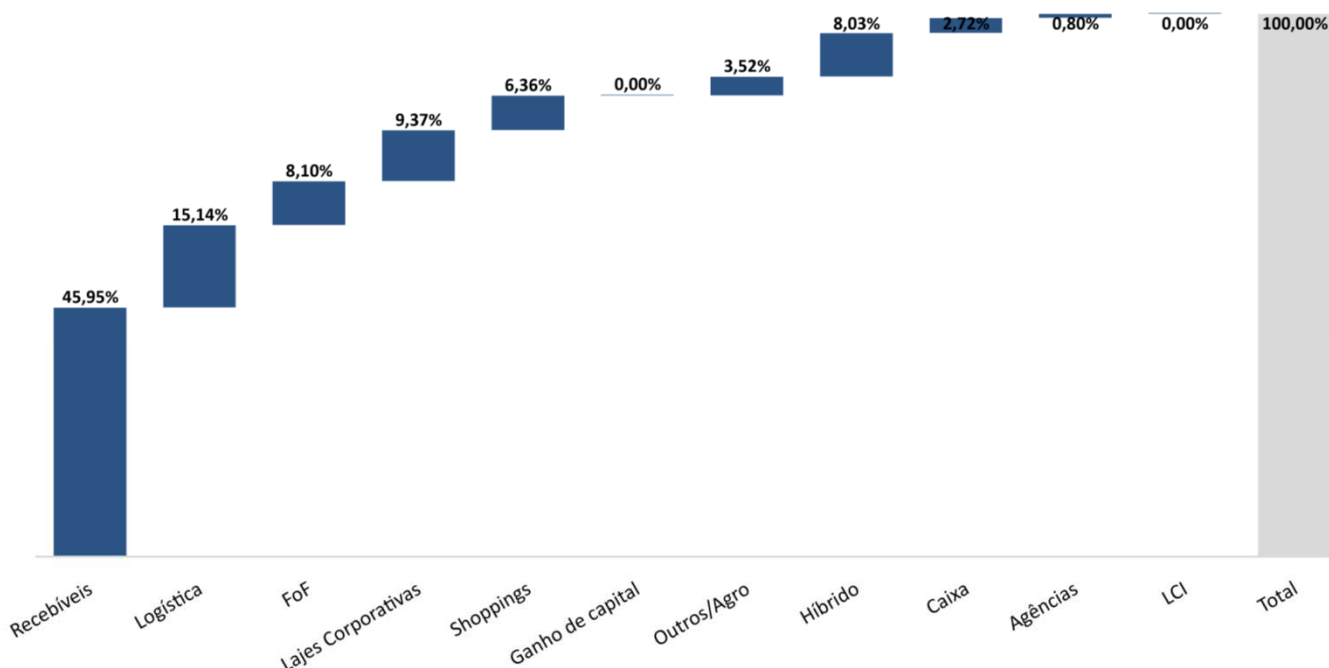


Reserva acumulada: 0,47/cota



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