



ABR 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 | ABR 2025



Cota Patrimonial

R\$ 84,71

Cota de Mercado

R\$ 68,97

Distribuição  
por Cota

R\$ 0,75

Dividend  
Yield | Mês

1,08%

Dividend  
Yield (% CDI)\*

132,71%

PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO

R\$ 174,3 milhões

VALOR  
DE  
MERCADO

R\$ 141,9 milhões

VOLUME  
MÉDIO  
NEGOCIADO  
POR DIA

R\$ 73,9 mil

QUANTIDADE  
DE  
COTAS

2.057.726

NÚMERO  
DE  
INVESTIDORES

5.349

FII  
INVESTIDOS

45

\* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 31/04/2025.

## PALAVRA DO GESTOR

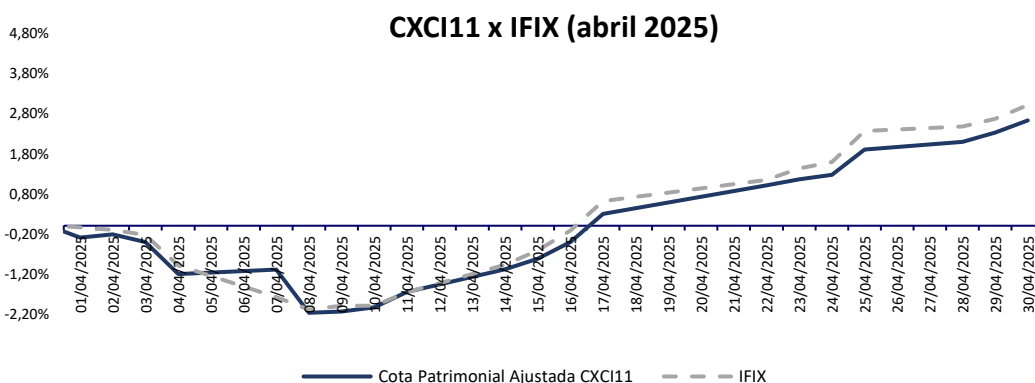


Prezado Investidor,

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



O CXCI11 encerrou com resultado de 2,62%, retorno inferior do que o IFIX, que avançou 3,01% no mesmo período.

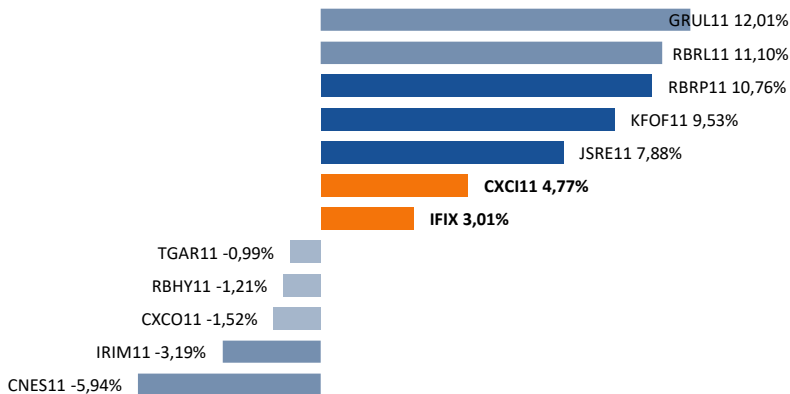


Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

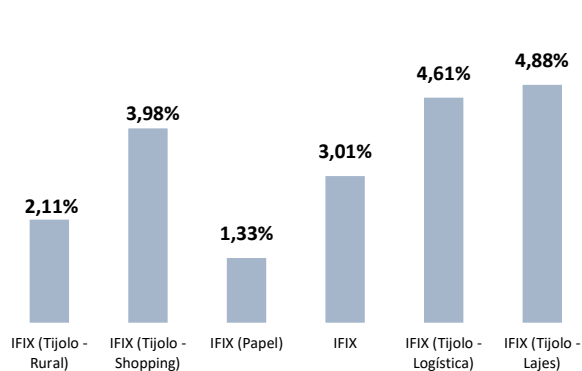
\*cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Os principais segmentos do IFIX tiveram performance positiva em abril/2025. Da carteira do CXCI11, os fundos de logística tiveram maior contribuição na performance do mês.

### Destaques | Retorno FII Investidos | CXCI11



### IFIX e Segmentos IFIX (Abril 2025)



Fonte: Quantum | Axis e CAIXA Asset

## PALAVRA DO GESTOR

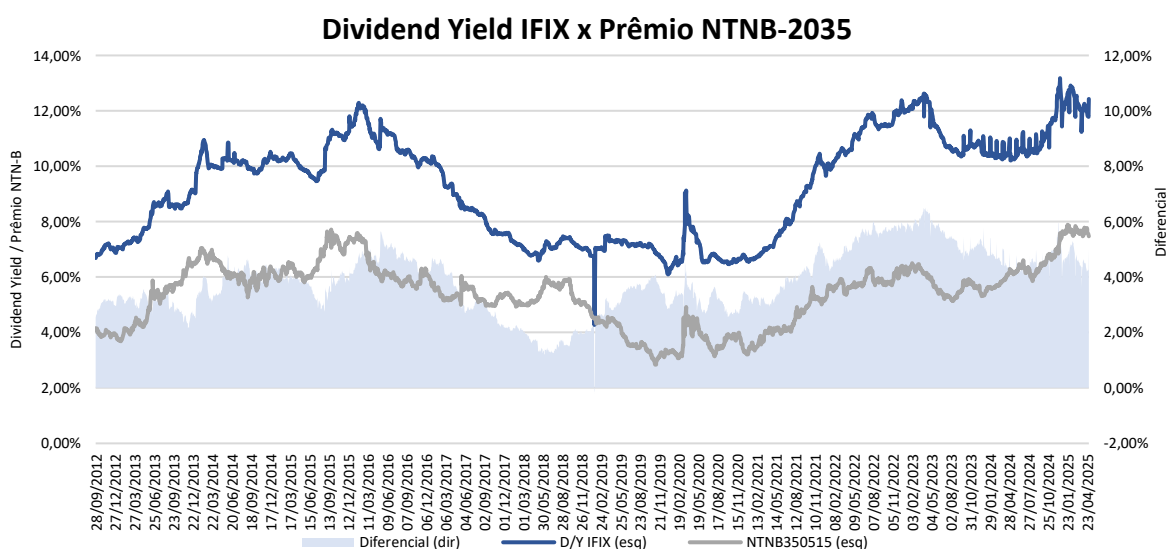


O resultado do Fundo em abril de 2025 foi de R\$ 0,79/cota e a distribuição de rendimentos para o período será de R\$ 0,75/cota. O pagamento dos proventos será realizado em 15/05/2025. Desde o seu início, o Fundo possui R\$ 0,54/cota de resultado acumulado e não distribuído.

Em função das incertezas relacionadas às condições macroeconômicas, continuamos com a leitura de que os fundos de recebíveis tendem a trazer maior previsibilidade de geração de receita para o CXCI11, o que é reflexo da perspectiva de inflação ainda elevada e política monetária contracionista.

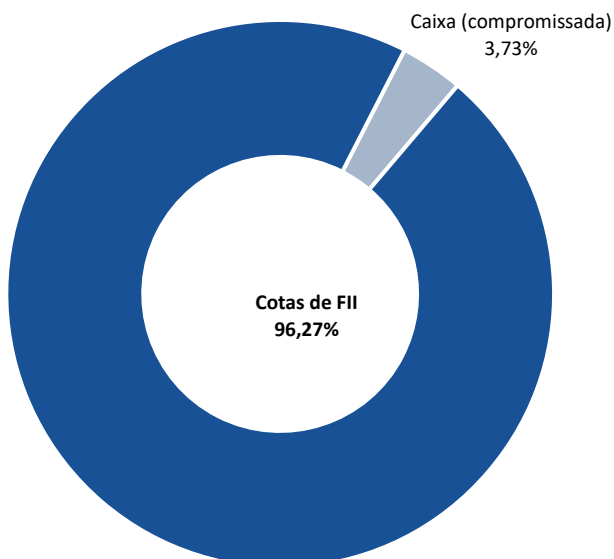
Para os FII de tijolo, mesmo que tenhamos observado uma recuperação nos principais segmentos do índice IFIX ao longo do primeiro trimestre, ainda há boas oportunidades de investimento em fundos/ativos com bons fundamentos (localização e resultados operacionais dos ativos) e preços atrativos (abaixo do valor patrimonial e muitas vezes abaixo do custo de reposição).

O prêmio das NTN-B mais longas tem uma correlação negativa com o valor das cotas dos fundos imobiliários. Apesar da abertura das NTN-B-2035 nos últimos meses, víamos espaço para a recuperação do IFIX, o que de fato se materializou no primeiro trimestre do ano. De qualquer forma, considerando os bons fundamentos dos FII em geral, e analisando o *spread* entre o prêmio da NTN-B longa e o *dividend yield* do IFIX (média de 4,57% dos últimos 12 meses vs 3,84% da média histórica), continuamos com a leitura de que há um cenário atrativo para os FII.

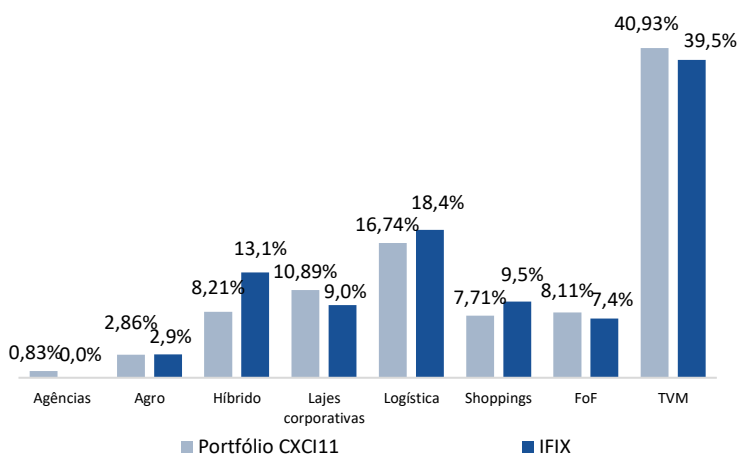


Fonte: Quantum | Axis e Broadcast

## CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

Fonte: CAIXA Asset

**Alocação em FII – Distribuição Setorial****(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 96,27%)**

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

O Fundo encerrou o mês de abril/2025 com 96,27% do portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII) e os demais 3,75% em ativos de liquidez.

O segmento de recebíveis segue como o mais representativo (40,93%) e vem contribuindo com percentual na receita recorrente do Fundo proporcionalmente maior do que sua participação (46,25% de contribuição na receita).

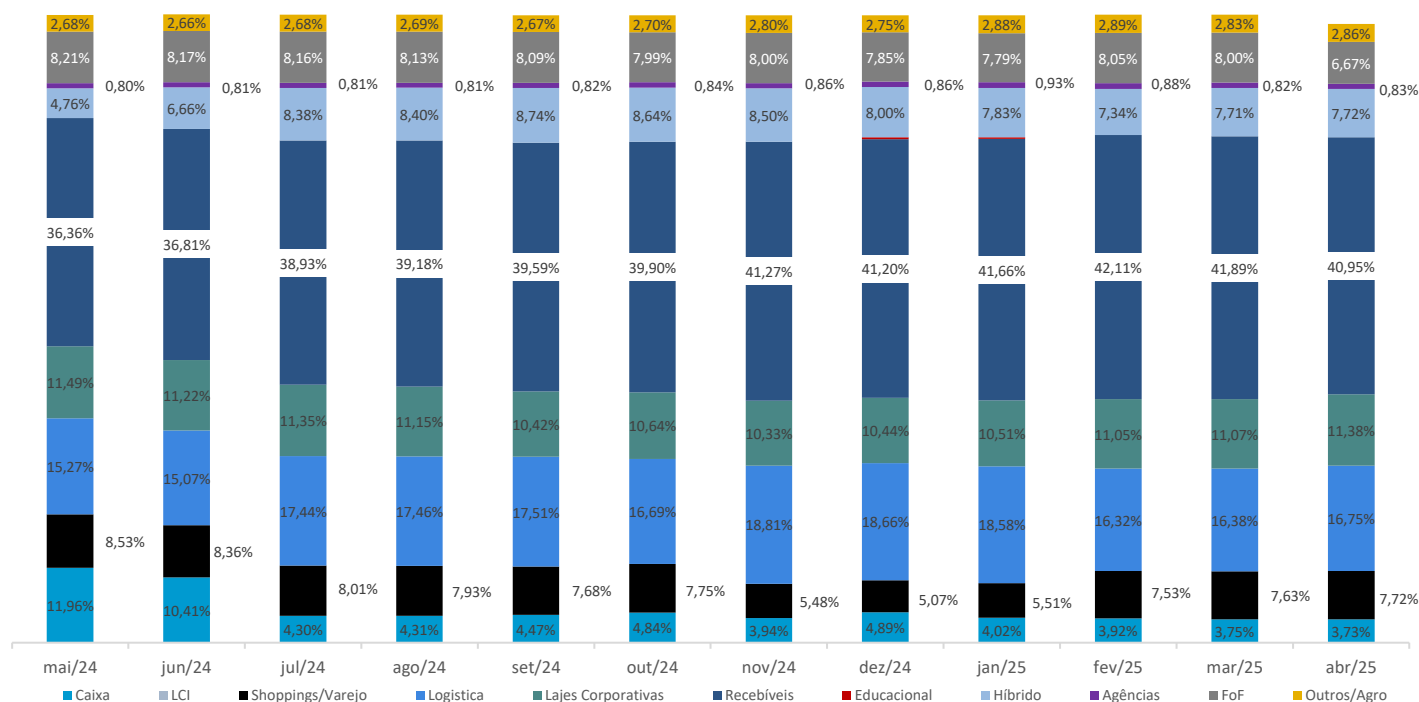
As projeções dos principais agentes de mercado ainda indicam os índices de inflação acima da meta no médio prazo, e para combater este efeito, vemos uma política monetária mais restritiva por parte do Banco Central. Com isto, o segmento de recebíveis deve continuar a contribuir com bons níveis de carregamento e trazer maior previsibilidade para a distribuição de proventos do CXC111. Por isto, o portfólio de FII do segmento de recebíveis deve continuar como o mais representativo.

Já os FII dos segmentos de tijolo representam 44,38% 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, 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 trazer previsibilidade para manutenção do patamar de distribuição de proventos do CXC111.

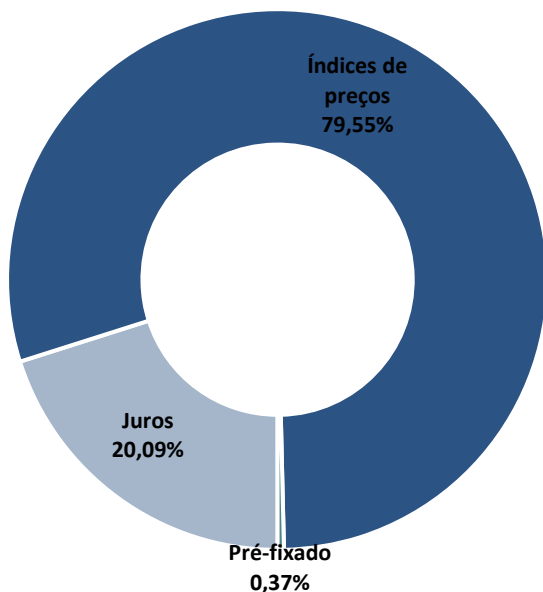
### Histórico de alocação por setor



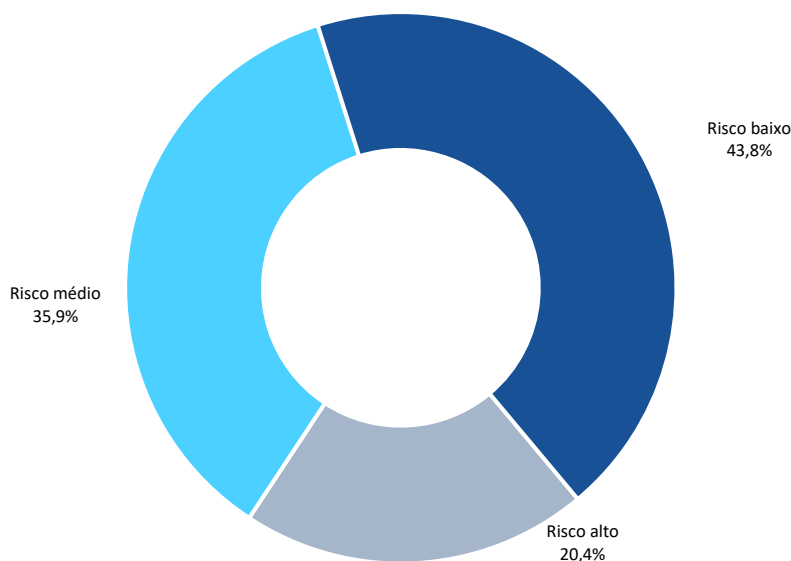
\*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

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

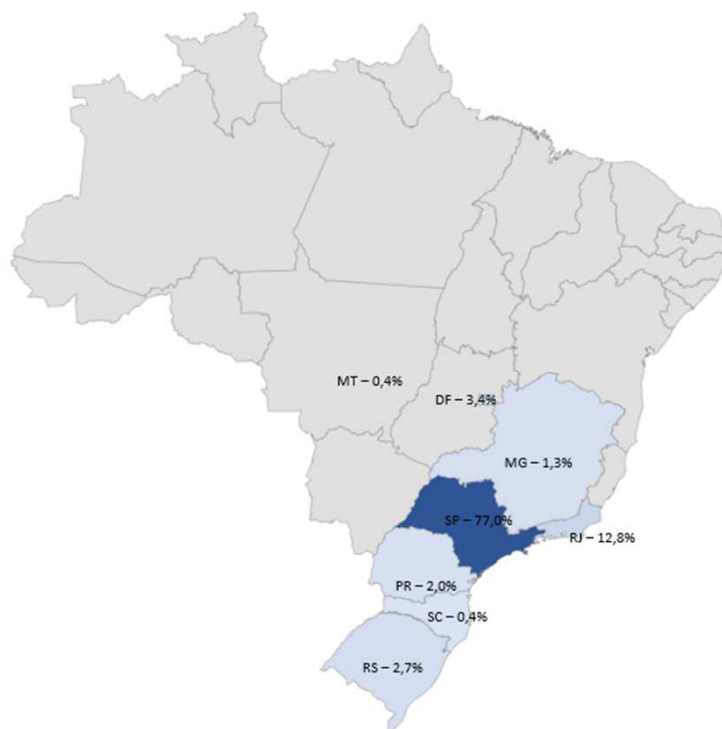


#### FII de recebíveis (percepção de risco)

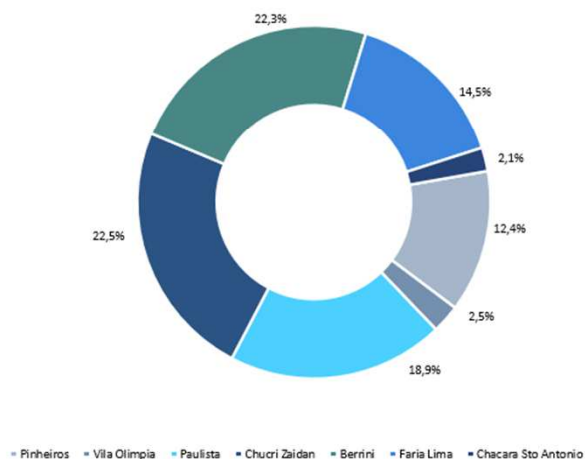


Fonte: CAIXA Asset  
Data Base 31 MAR 25

### Concentração lajes corporativas

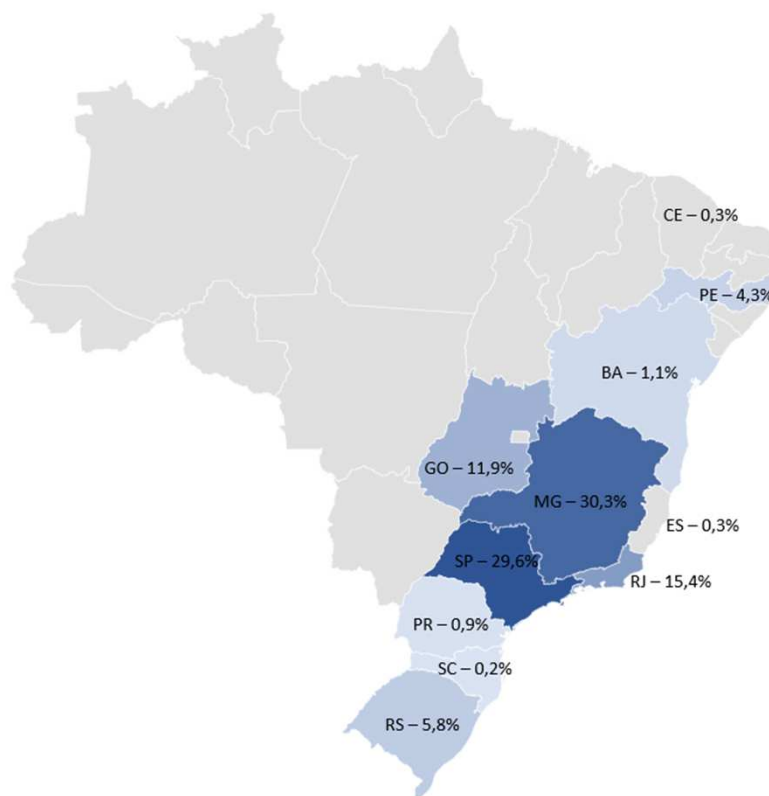


Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo



Fonte: CAIXA Asset

### Concentração ativos logísticos

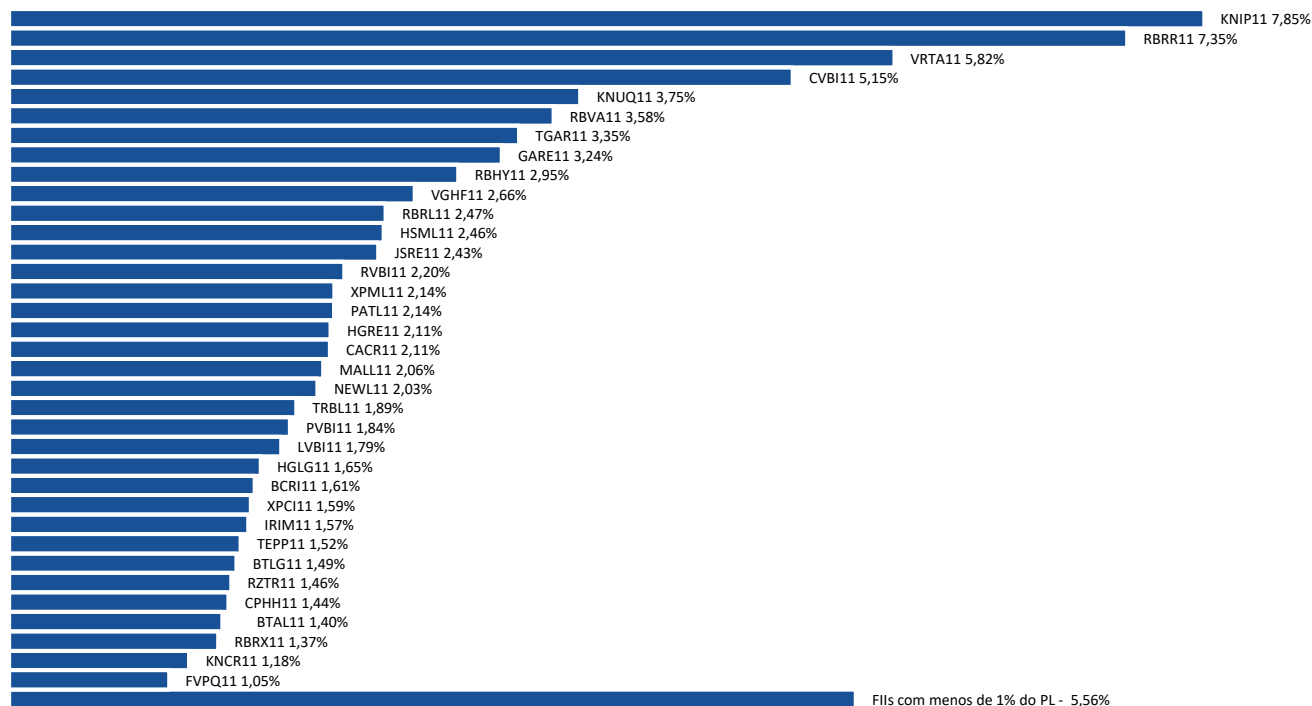


Fonte: CAIXA Asset

## COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

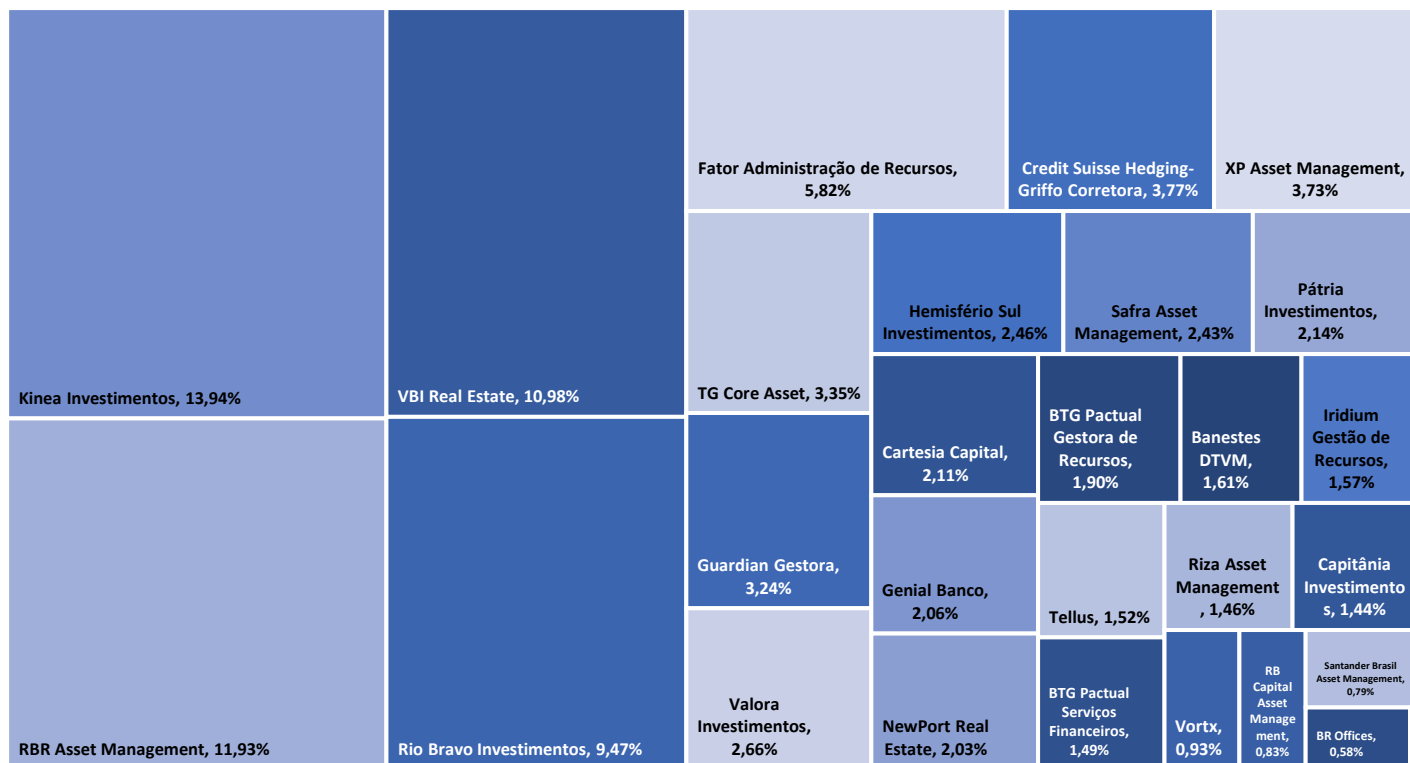


### FII Investidos



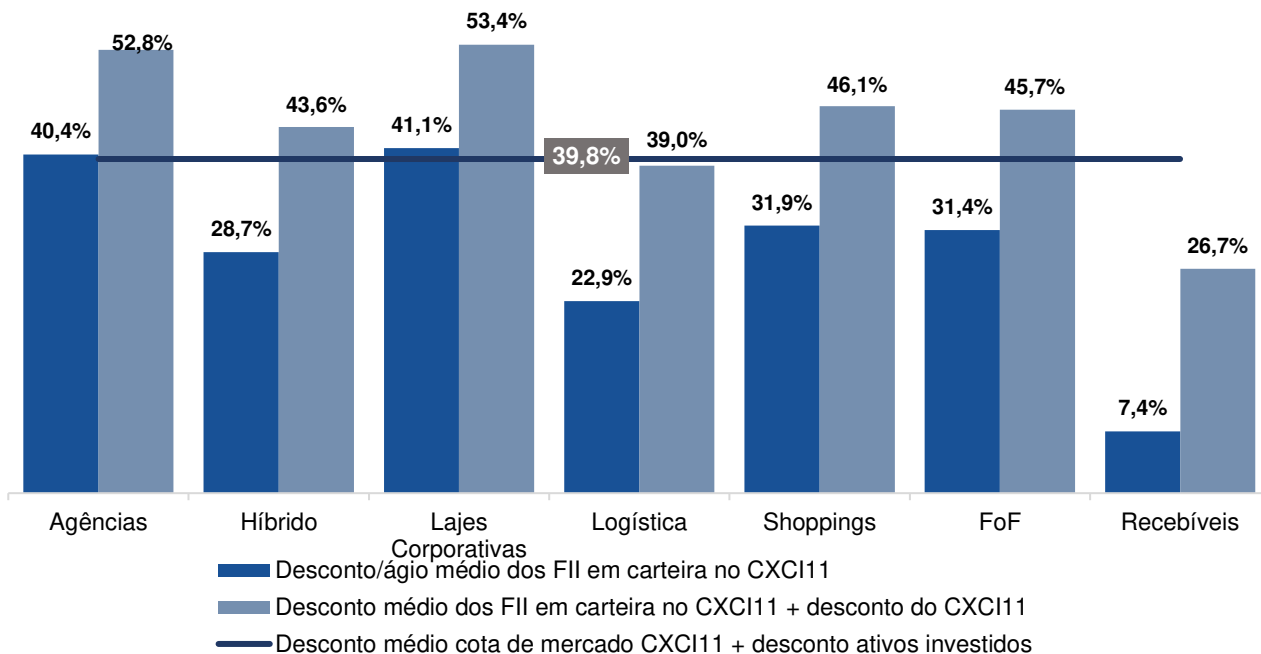
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 96,27%). Fonte: CAIXA Asset

### Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 96,27%). Fonte: CAIXA Asset

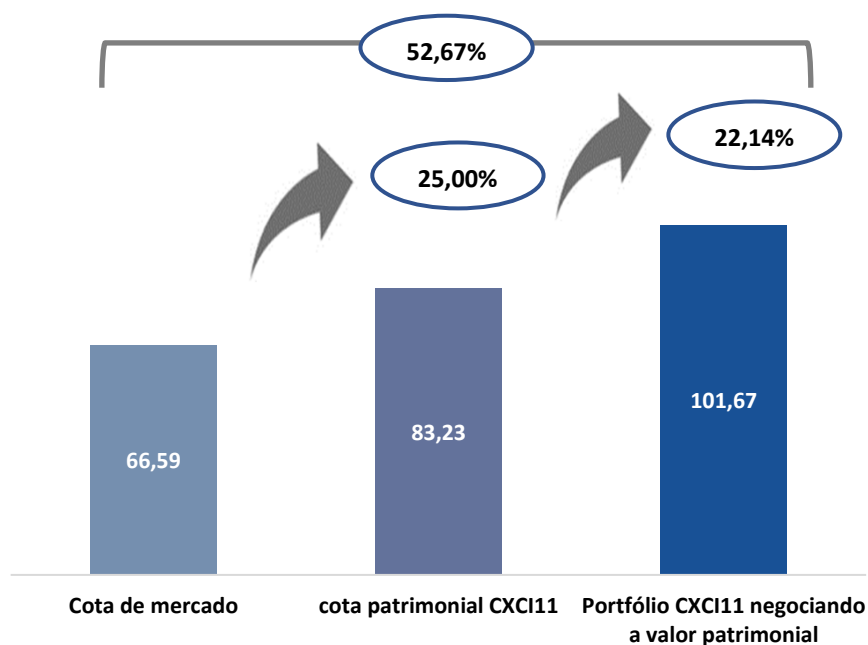
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



\* Data base: 31 MAR 2025

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

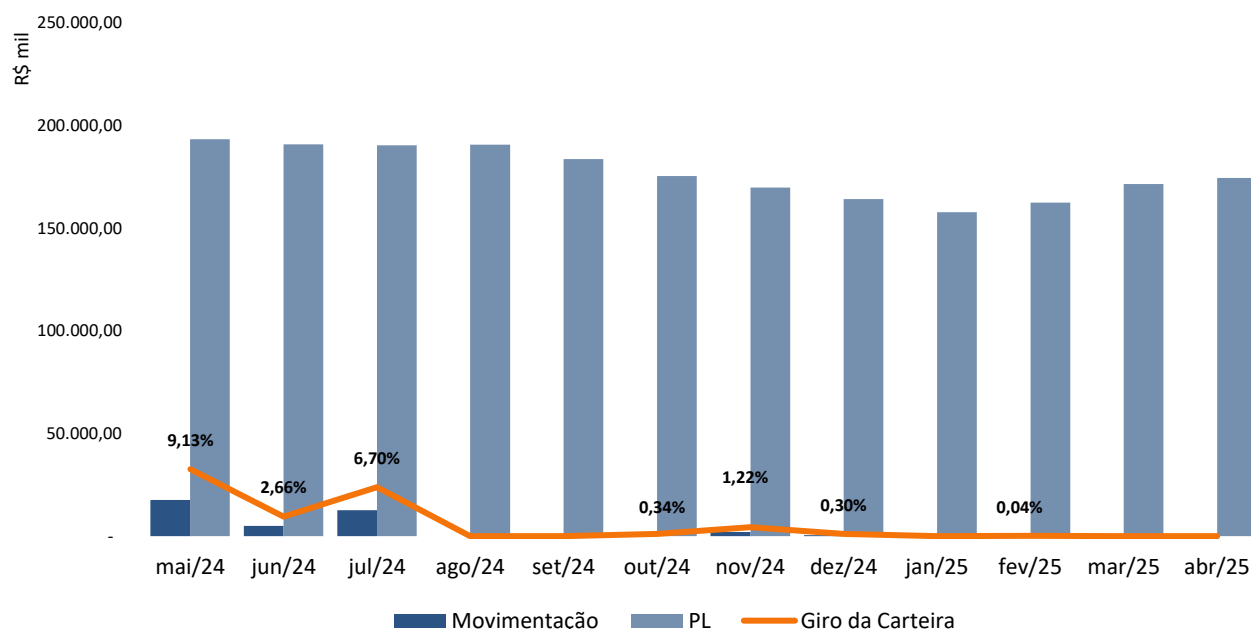
CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



\* Data base 31 MAR 2025

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

## CXCIII - MOVIMENTAÇÃO E GIRO



Fonte: CAIXA Asset

## CXCIII - NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ



	Volume Negociado (R\$)	Média Diária (R\$)	Cotas Negociadas	Giro	Número de Negócios	Média Diária	Presença em pregões	Número de Cotistas
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
mar/25	2.407.958,55	126.734,66	36.612	1,78%	1.147	60,37	100%	5.335
abr/25	1.477.968,22	73.898,41	22.192	1,08%	1.013	50,65	100%	5.349

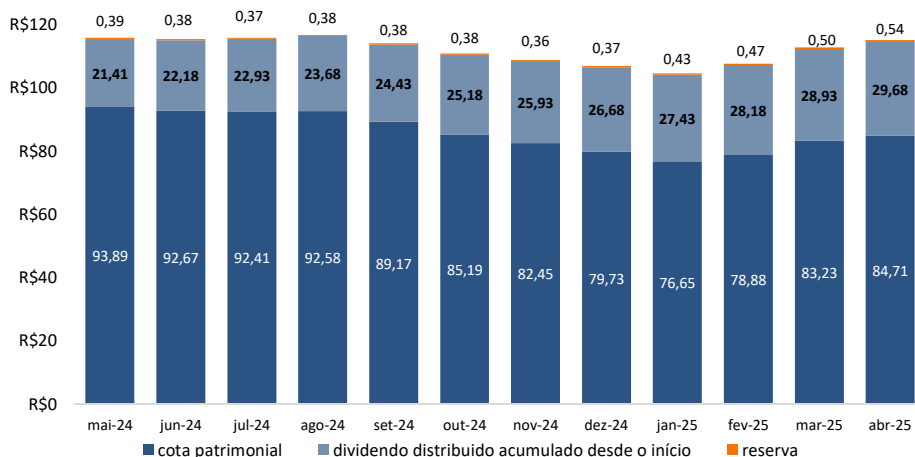
Fonte: CAIXA Asset e Broadcast

## CXC11 - EVOLUÇÃO COTA CXC11



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

### Evolução Patrimonial CXC11



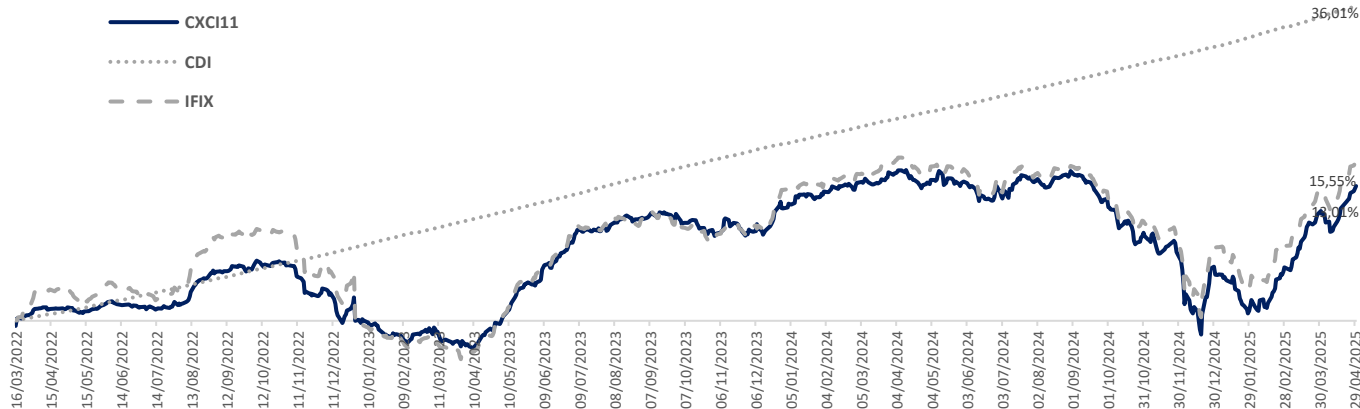
Mês	cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
dez-23	95,01	85,70	90,20%
jan-24	95,66	85,58	89,47%
fev-24	95,77	86,00	89,80%
mar-24	96,32	84,30	87,52%
abr-24	94,54	82,32	87,07%
mai-24	93,89	82,23	87,58%
jun-24	92,67	82,86	89,41%
jul-24	92,41	81,94	88,67%
ago-24	92,58	83,17	89,84%
set-24	89,17	80,99	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%
fev-25	78,88	65,65	83,22%
mar-25	83,23	66,59	80,00%
abr-25	84,71	68,97	81,42%

Fonte: CAIXA Asset

## CXC11 - COMPARATIVO DE RETORNO



### Cota Patrimonial CXC11 x CDI x IFIX



- Cota patrimonial ajustada do CXC1: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos. Fonte: Broadcast.
- Considerando rentabilidade líquida do CDI (15% IR).

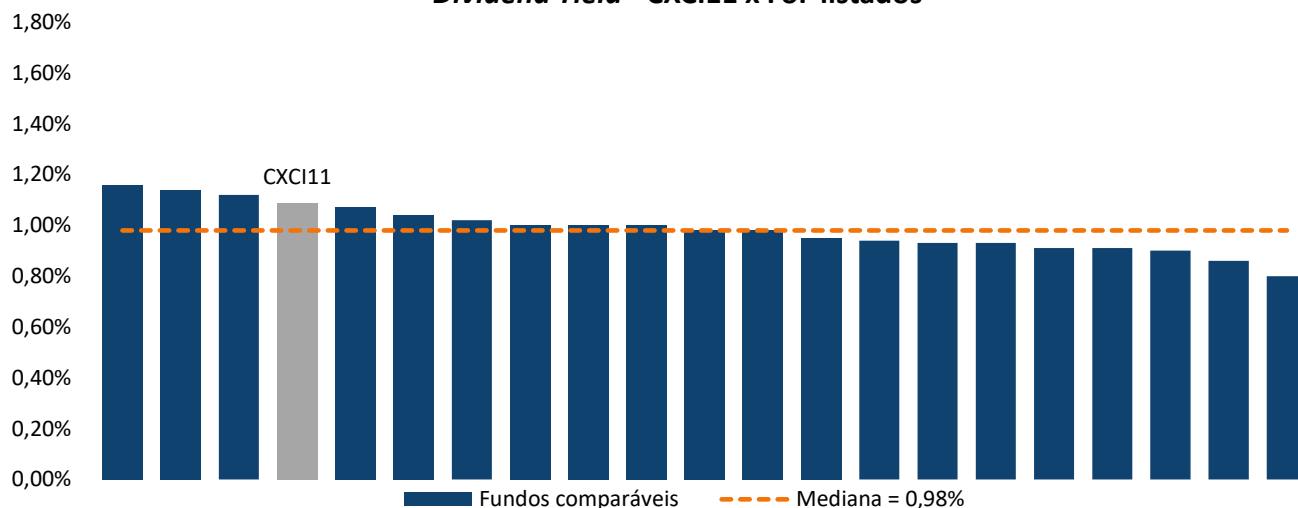
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
fev/25	1,13%	1,33%	137,45%
12 meses	14,70%	17,30%	141,8%
desde o início	43,44%	51,11%	120,65%

\* gross up de 15% e cota de mercado de 31/03/2025. 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 Abr 2025

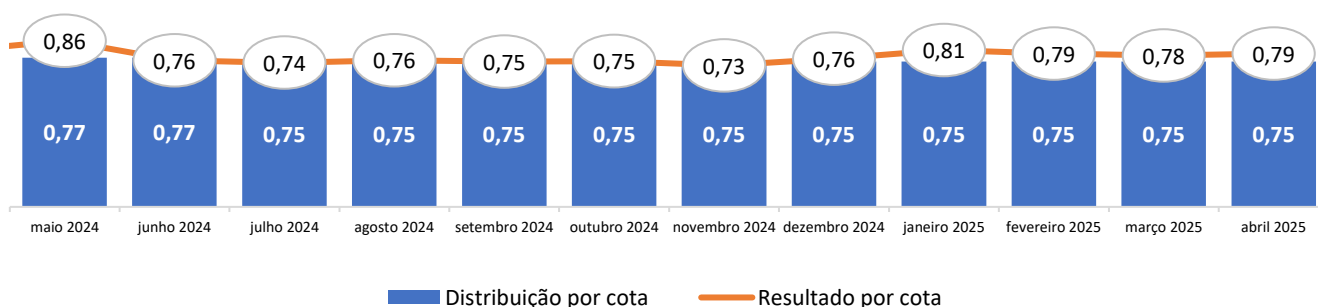
## CXCI11 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	novembro 2024	dezembro 2024	janeiro 2025	fevereiro 2025	março 2025	abril 2025	2025	últimos 12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.590.256,52	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\$ 6.808.281,61	R\$ 19.762.452,72
Alienação de cotas de FII (líquido)	-R\$ 36,84	-R\$ -	-R\$ -	-R\$ -	-R\$ -	-R\$ -	-R\$ -	-R\$ 160.156,39
Receitas financeiras	R\$ 44.011,51	R\$ 44.138,66	R\$ 48.177,63	R\$ 47.333,49	R\$ 46.633,85	R\$ 51.613,43	R\$ 193.758,40	R\$ 749.239,15
LCI	-R\$ -	-R\$ -	-R\$ -	-R\$ -	-R\$ -	-R\$ -	-R\$ -	-R\$ -
Despesas	-R\$ 134.467,08	-R\$ 107.661,74	-R\$ 109.908,07	-R\$ 115.331,26	-R\$ 124.116,89	-R\$ 130.339,45	-R\$ 479.695,67	-R\$ 1.588.355,31
Resultado	R\$ 1.499.764,11	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\$ 6.522.344,34	R\$ 19.083.492,95
<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\$ 6.173.178,00</b>	<b>R\$ 18.601.843,04</b>
Reserva	-R\$ 43.530,39	-R\$ 28.591,16	-R\$ 121.057,88	-R\$ 82.423,82	-R\$ 62.771,04	-R\$ 82.913,60	-R\$ 349.166,34	-R\$ 481.649,91
Resultado acumulado	R\$ 737.018,14	R\$ 765.609,31	R\$ 886.667,18	R\$ 969.091,00	R\$ 1.031.862,04	R\$ 1.114.775,64	R\$ 349.166,34	R\$ 481.649,91
Resultado por cota	R\$ 0,73	R\$ 0,76	R\$ 0,81	R\$ 0,79	R\$ 0,78	R\$ 0,79	R\$ 2,38	R\$ 9,27
Distribuição por cota	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 2,25	R\$ 9,04

Fonte: CAIXA Asset

### Geração e Distribuição de Proventos

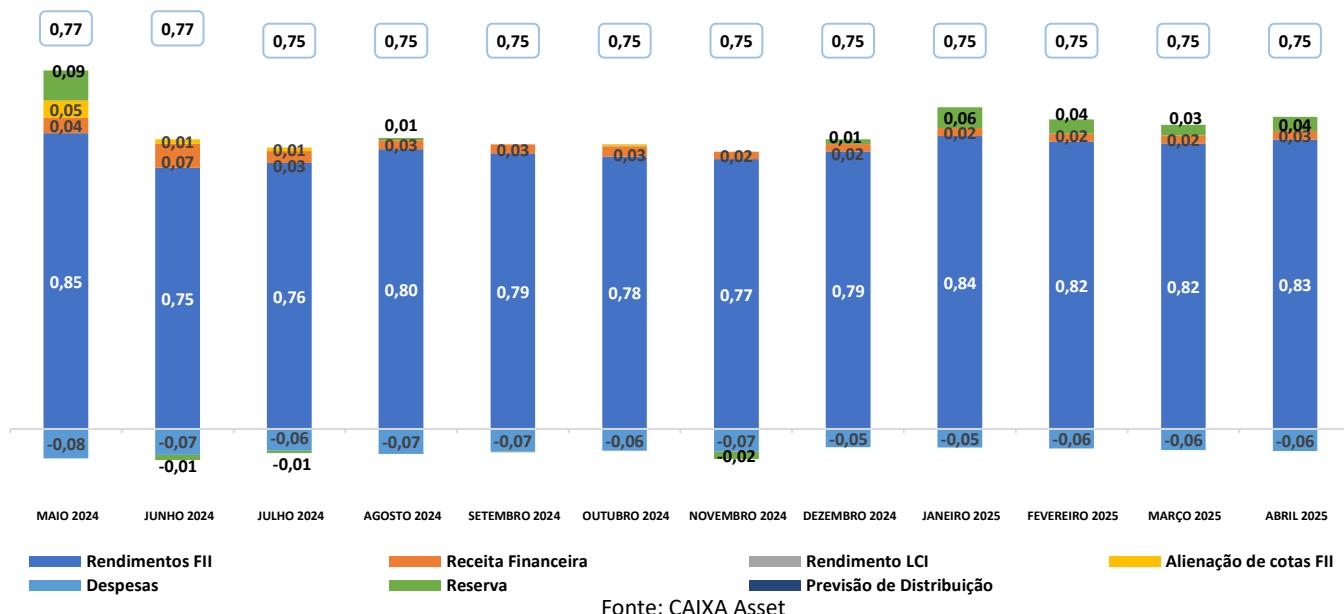


\* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

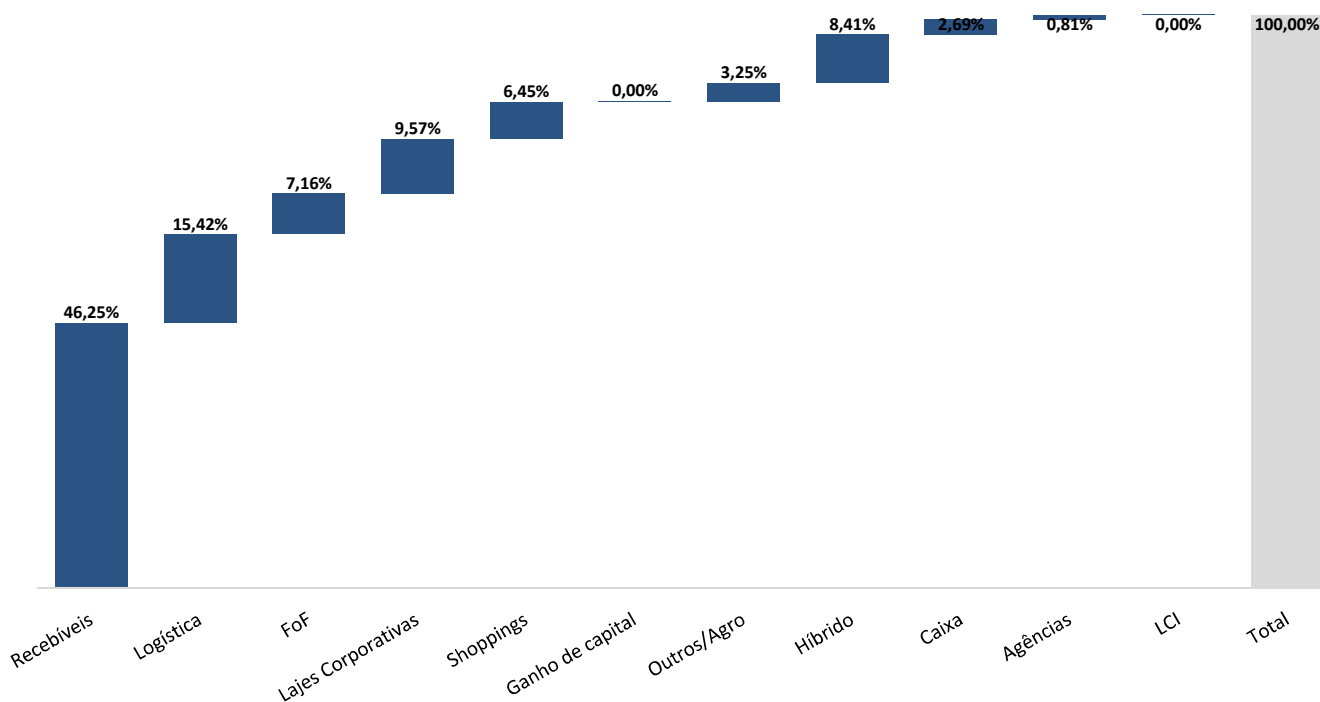
## CXCII1 - COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS



Reserva acumulada: 0,54/cota



## CXCII1 - FONTE DE GERAÇÃO DE RECEITA



**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