



JUN 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 | JUN 2025



Cota Patrimonial

R\$ 85,43

Cota de Mercado

R\$ 67,71

Distribuição
por Cota

R\$ 0,90

Dividend
Yield | Mês

1,33%

Dividend
Yield (% CDI)*

142,16%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 175,8 milhões

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 139,3 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 95,4 mil

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.365

FII
INVESTIDOS

44

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 30/06/2025.

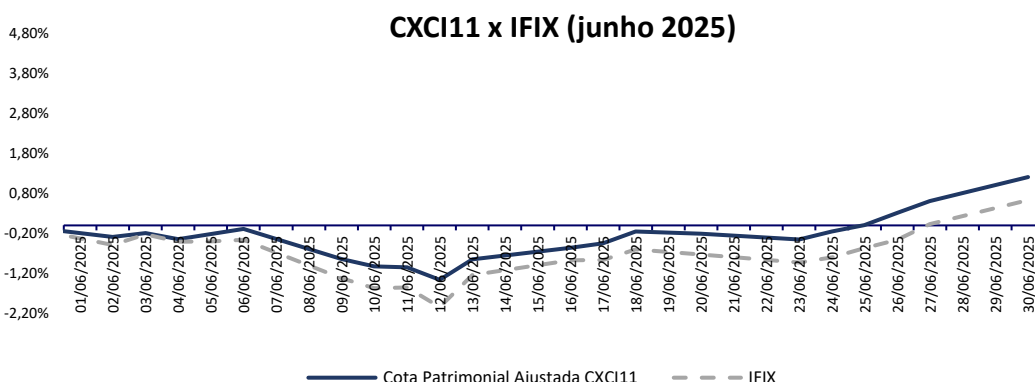
PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

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



O CXCI11 encerrou o período com resultado de 1,21%, superior ao IFIX, que avançou 0,63%. No primeiro semestre de 2025, o resultado do CXCI11 foi de 12,80%, também superior ao retorno do IFIX, que foi de 11,79%.

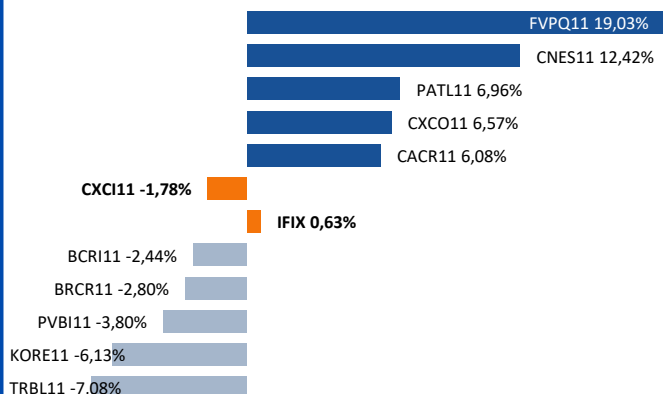


Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

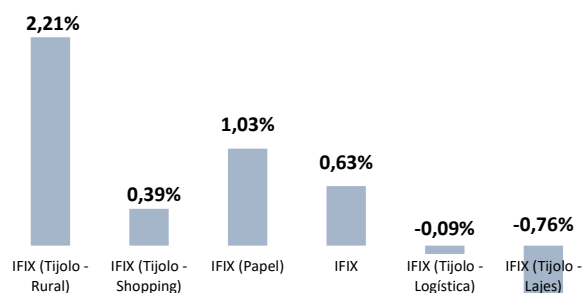
*cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Os principais segmentos do IFIX tiveram performance positiva em junho/2025. Da carteira do CXCI11, os FII de shoppings e lajes tiveram maior contribuição na performance do mês.

Destaques | Retorno FII Investidos | CXCI11



IFIX e Segmentos IFIX (Junho 2025)



Fonte: Quantum|Axis e CAIXA Asset

PALAVRA DO GESTOR

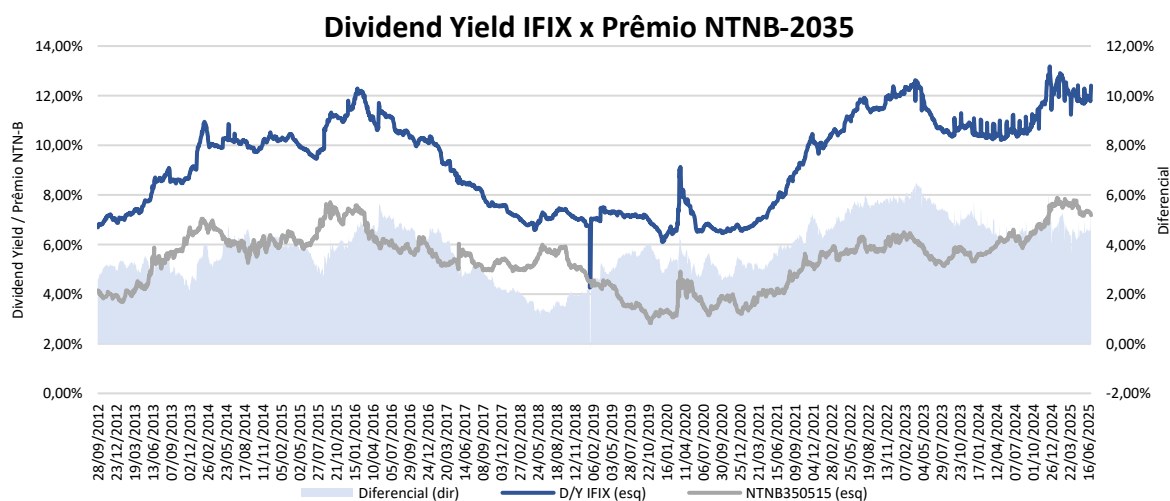


O resultado do Fundo em junho de 2025 foi de R\$ 0,82/cota e a distribuição de rendimentos para o período será de R\$ 0,90/cota. Ressaltamos que o patamar de distribuição deste mês está acima dos demais meses do ano em função da necessidade de distribuição de 95% do resultado do semestre. O pagamento dos proventos será realizado em 14/07/2025. Desde o seu início, o Fundo possui R\$ 0,61/cota de resultado acumulado e não distribuído.

Os dados de mercado ainda indicam incerteza (fiscal, inflação e política monetária), o que nos traz um balanço de riscos mais neutro, com algum nível de volatilidade para o curto e médio prazo. Continuamos com a expectativa de que os fundos de recebíveis devem trazer maior previsibilidade de geração de receita para o CXCI11, o que é reflexo da perspectiva de inflação ainda elevada e política monetária contracionista.

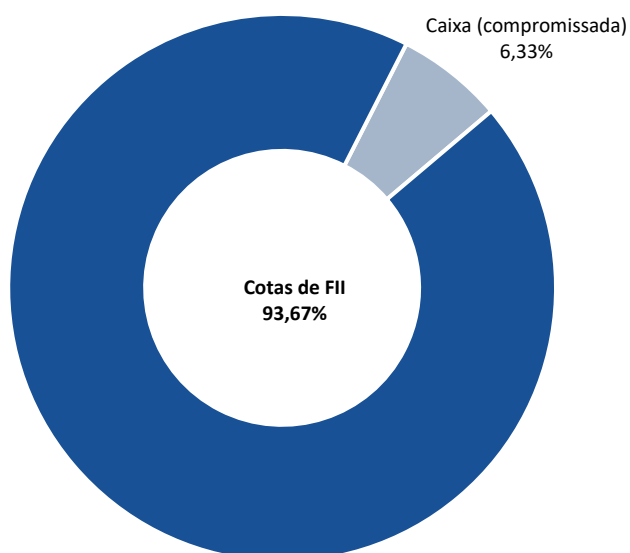
Para os FII de tijolo, seguimos observando um cenário de *overshooting*, com precificação exagerada em relação aos fundamentos operacionais. Ainda assim, temos mantido uma postura cautelosa na gestão de portfólio, priorizando a preservação de valor e a geração de renda. Seguimos atentos para boas oportunidades, com boa localização, desempenho consistente e preços atrativos.

O prêmio das NTN-B mais longas tem uma correlação negativa com o valor das cotas dos fundos imobiliários. Com o fechamento do *spread* das NTN-B-2035 no último semestre, vimos a recuperação do IFIX no período. A despeito disto, considerando os bons fundamentos dos FII em geral, e tendo em vista o diferencial entre o prêmio da NTN-B longa e o *dividend yield* do IFIX (média de 4,62% dos últimos 12 meses vs 3,85% da média histórica), continuamos com a leitura de que ainda há um cenário atrativo para os FII.



Fonte: Quantum | Axis e Broadcast

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

Fonte: CAIXA Asset

O Fundo encerrou o mês de junho/2025 com 93,67% do portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII) e os demais 6,33% em ativos de liquidez.

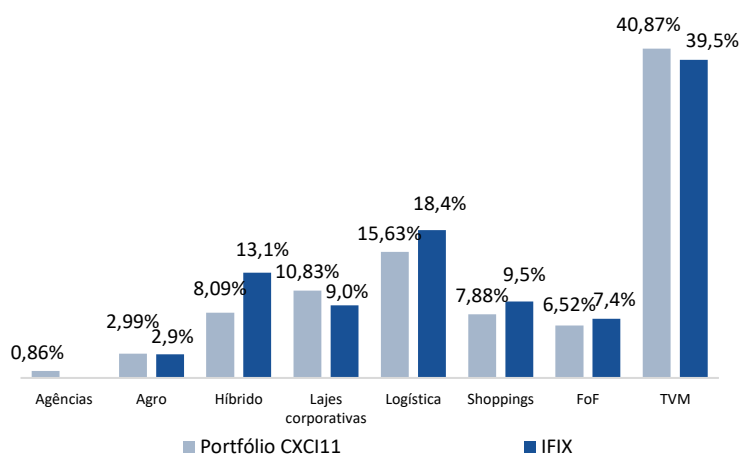
O segmento de recebíveis segue como o mais representativo (40,87%) e vem contribuindo com percentual na receita recorrente do Fundo em linha com sua participação (46,05% de contribuição na receita).

Ainda há a perspectiva de inflação acima da meta no médio prazo, e para combater este efeito, vemos uma política monetária mais restritiva por parte do Banco Central. Por mais que o mercado já discuta o início do ciclo de queda dos juros, o segmento de recebíveis deve continuar a contribuir com bons níveis de carregamento e trazer maior previsibilidade para a distribuição de proventos do CXCI11. Por isto, o portfólio de FII do segmento de recebíveis deve continuar como o mais representativo.

Já os FII dos segmentos de tijolo representam 46,28% do PL do CXCI11. 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.

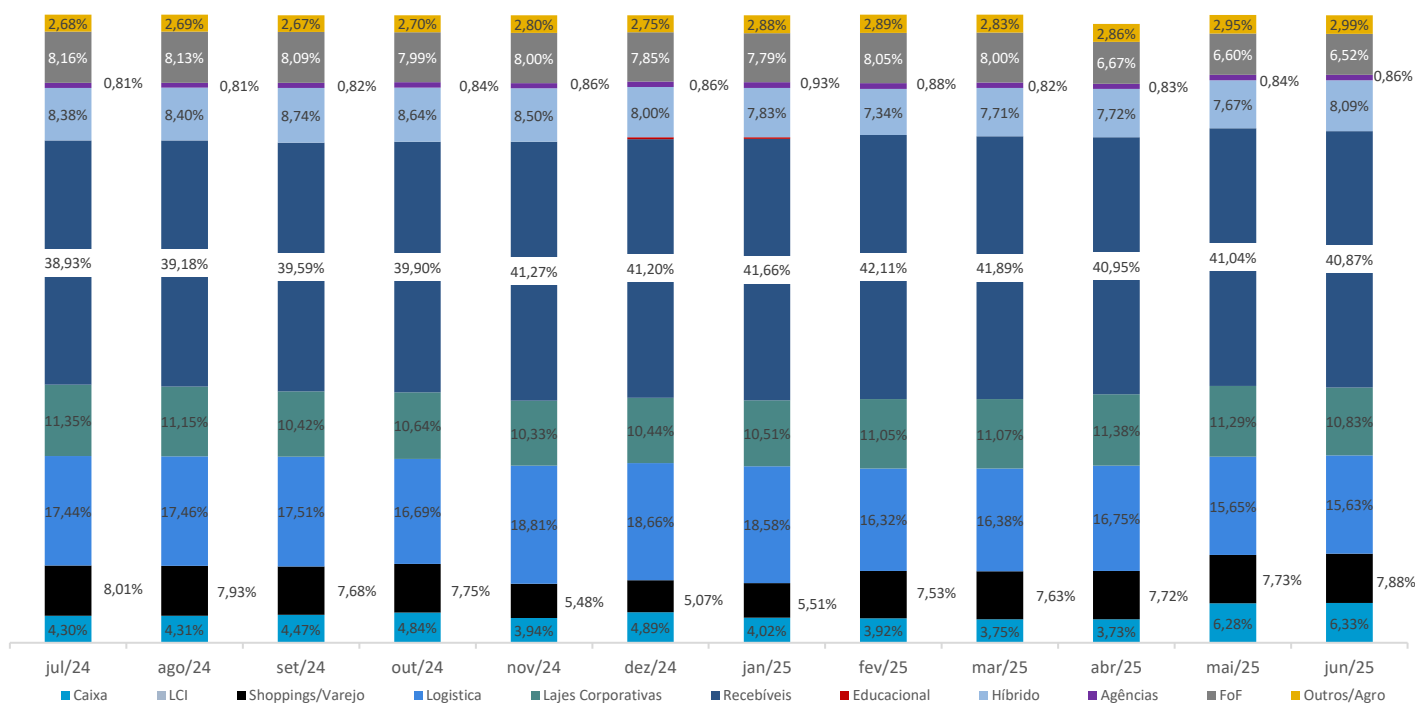
Para os FoF, há o entendimento de que trazem complementariedade de investimento para o CXCI11. Além disso, os níveis de desconto também trazem a percepção de potencial de *up-side* neste segmento.

O saldo em caixa do Fundo e a reserva acumulada de resultado não distribuído trazem maior previsibilidade para manutenção do patamar de distribuição de proventos do CXCI11.

Alocação em FII – Distribuição Setorial**(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,67%)**

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

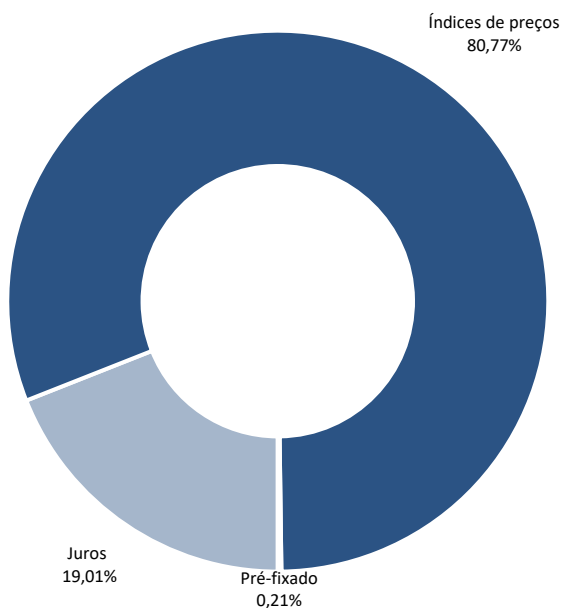
Histórico de alocação por setor



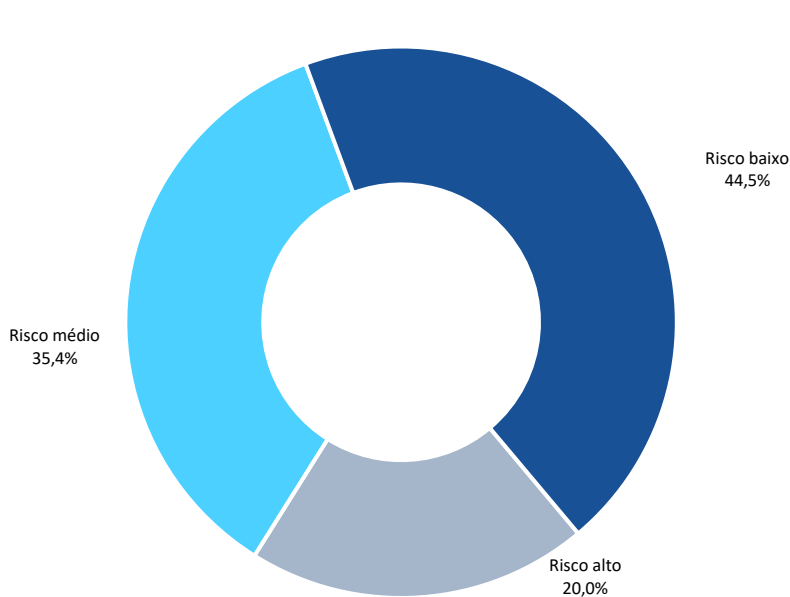
*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

FII de recebíveis (distribuição por indexador)

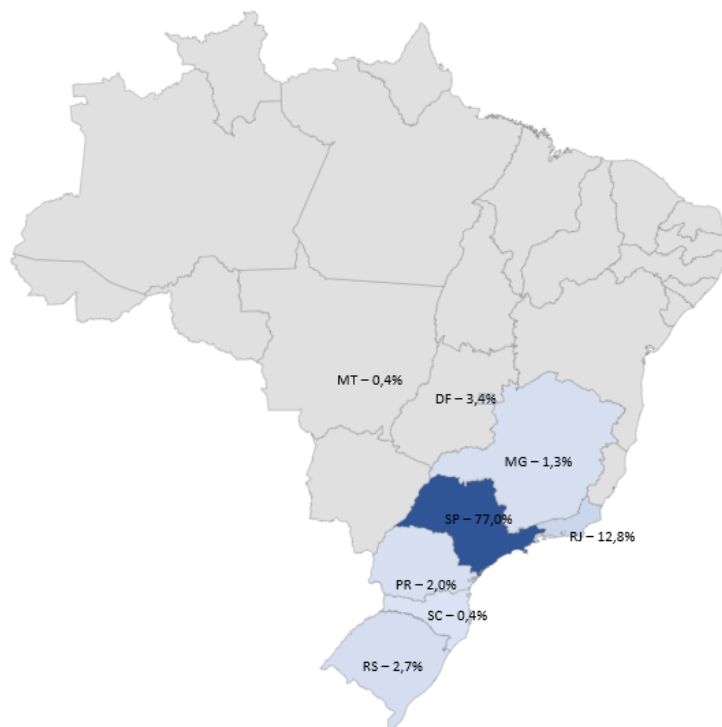


FII de recebíveis (percepção de risco)

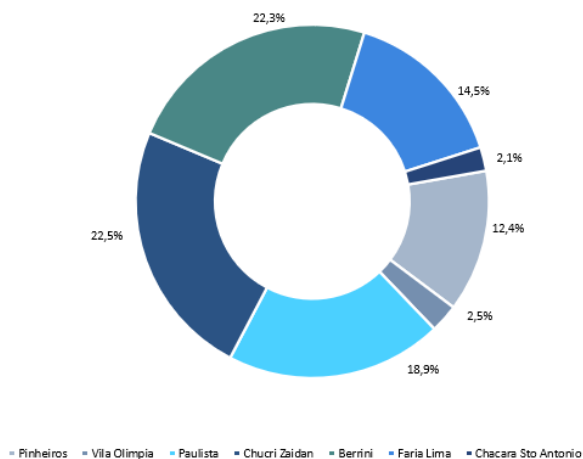


Fonte: CAIXA Asset
Data Base 30 MAI 25

Concentração lajes corporativas

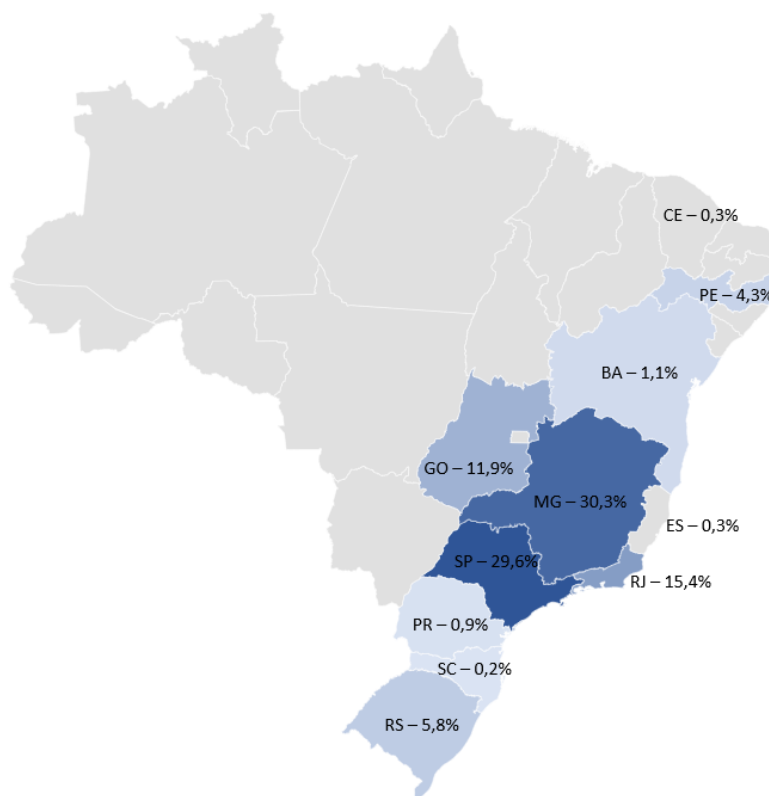


Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo



Fonte: CAIXA Asset

Concentração ativos logísticos

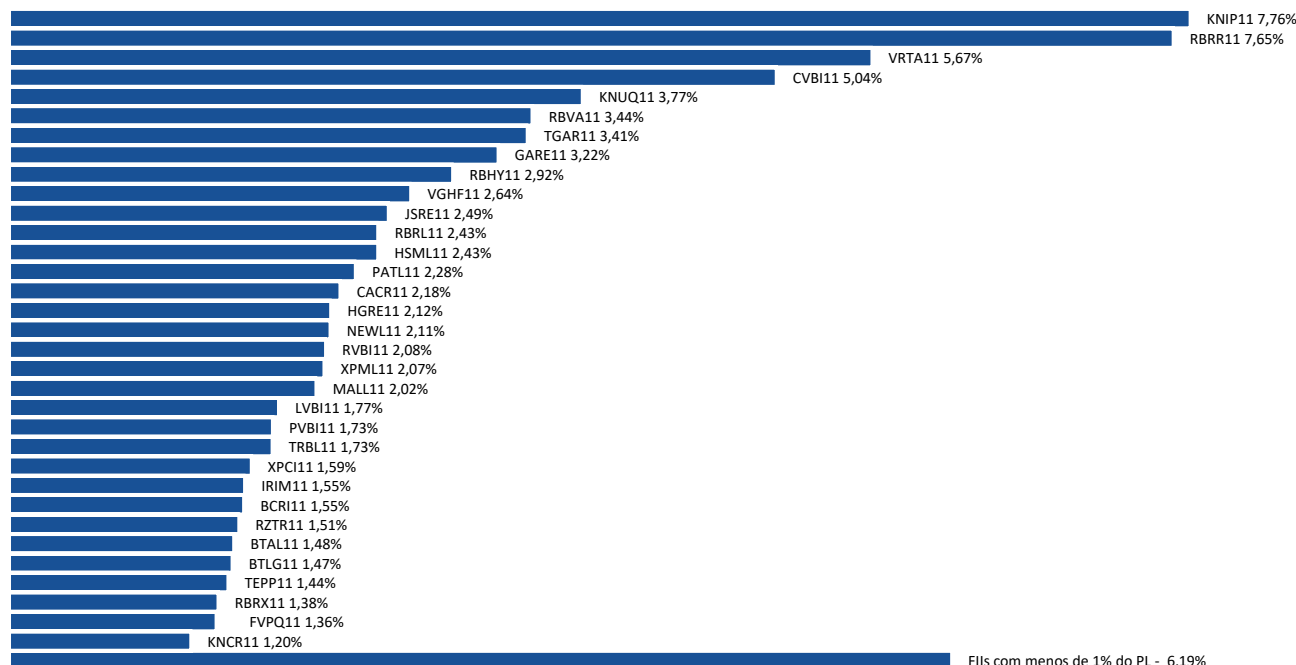


Fonte: CAIXA Asset

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCIII

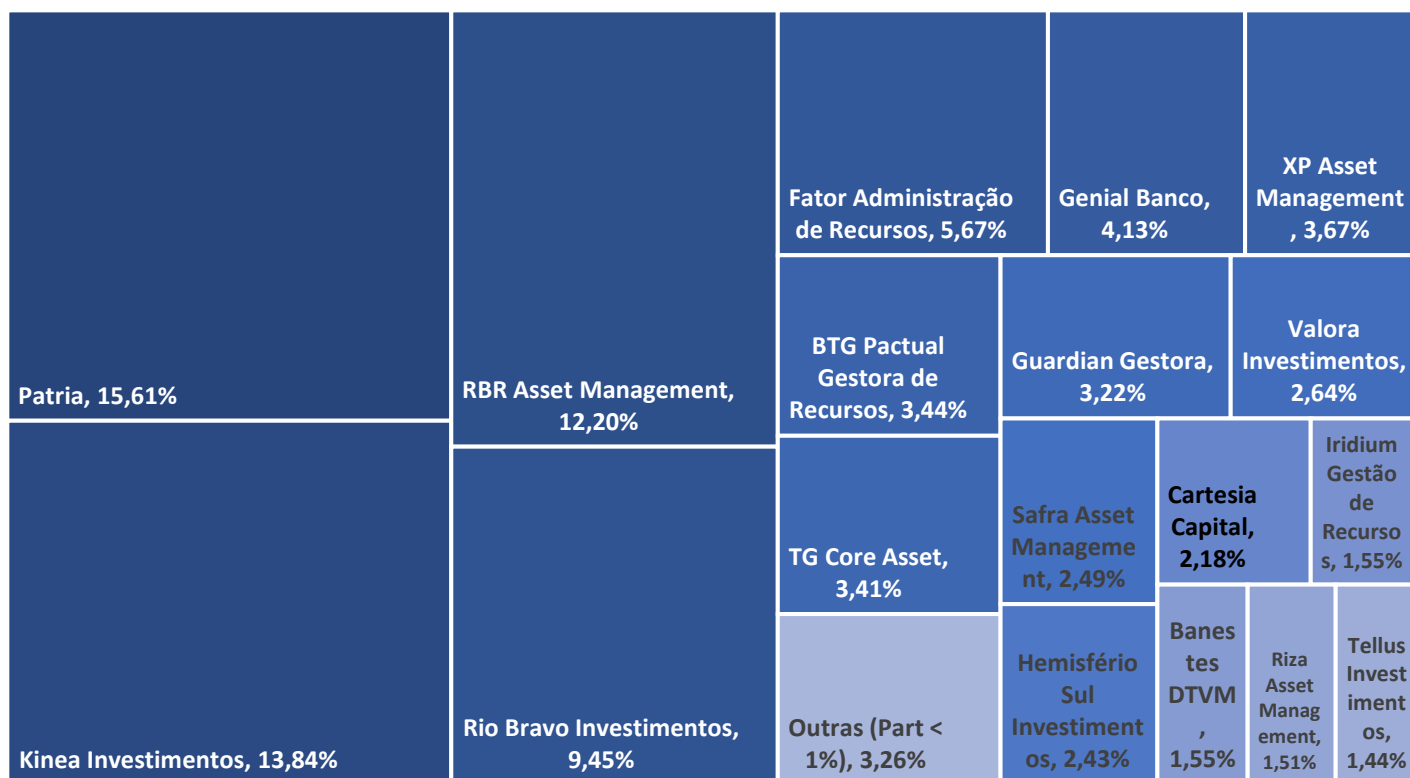


FII Investidos



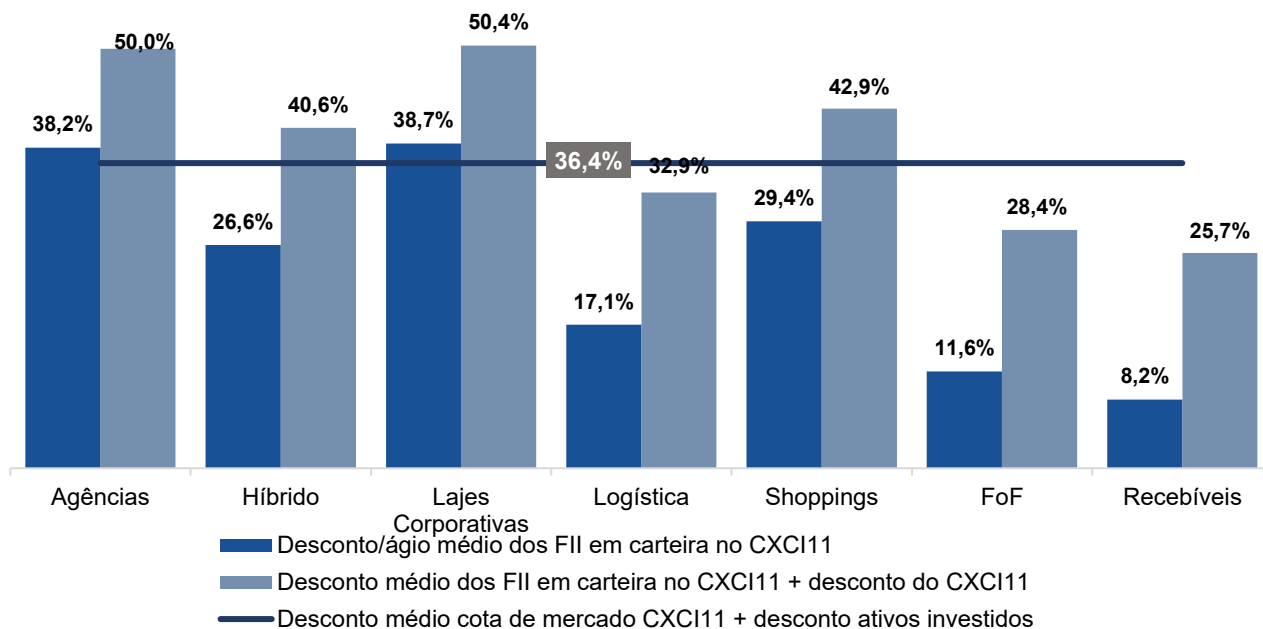
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,67%). Fonte: CAIXA Asset

Distribuição por gestor



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

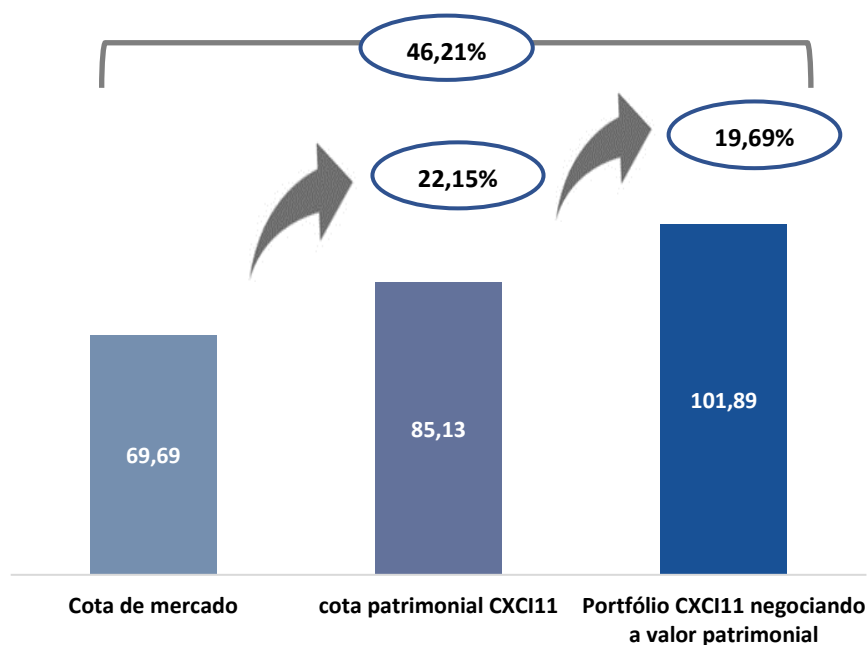
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 30 MAI 2025

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

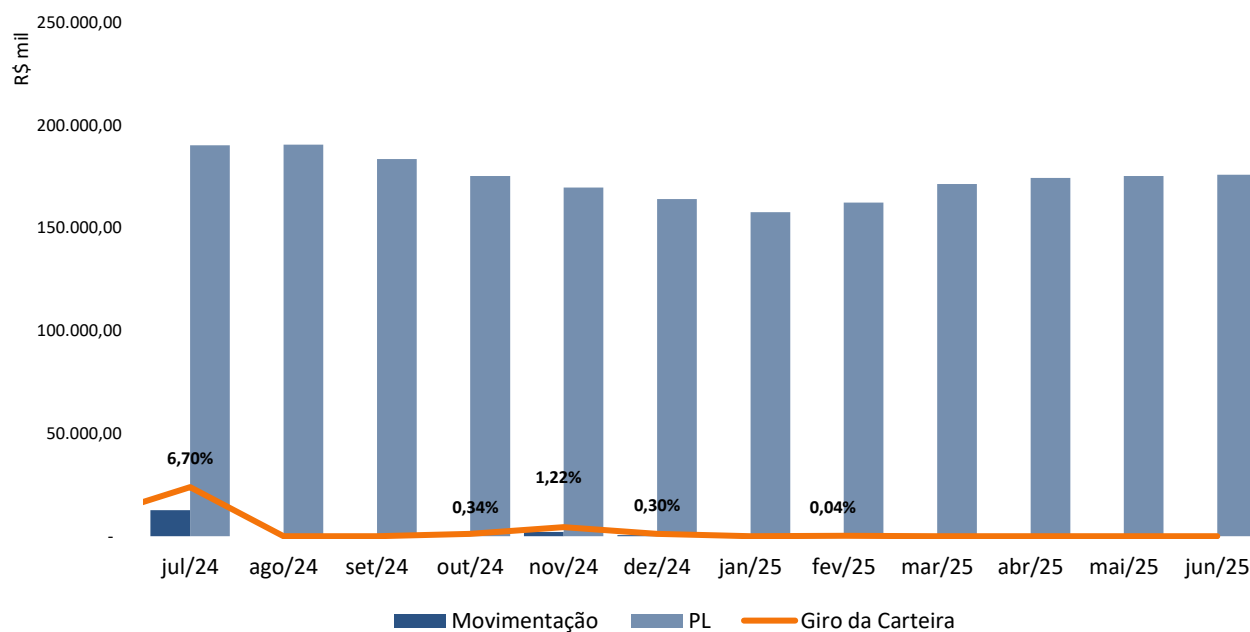
CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



* Data base 30 MAI 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
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
mai/25	2.258.066,63	107.526,98	33.277	1,62%	1.199	57,10	100%	5.365
jun/25	1.906.778,11	95.338,91	28.107	1,37%	1.026	51,30	100%	5.365

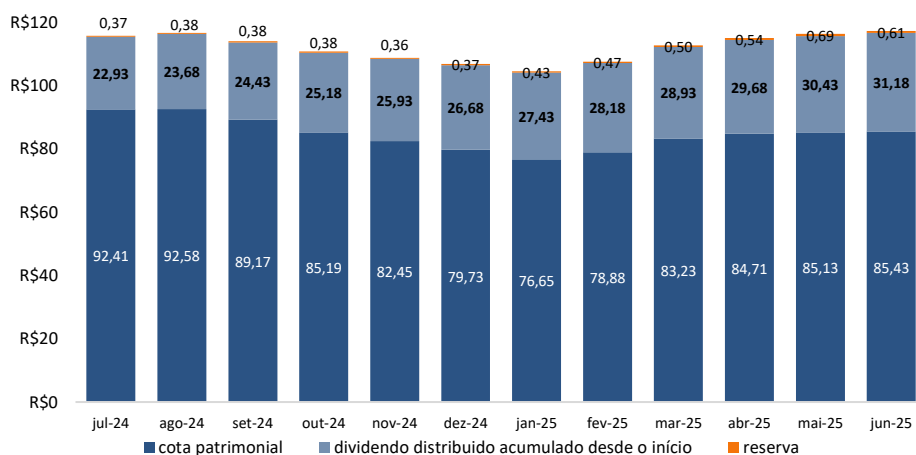
Fonte: CAIXA Asset e Broadcast

CXCIII – EVOLUÇÃO COTA CXCIII



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

Evolução Patrimonial CXCIII



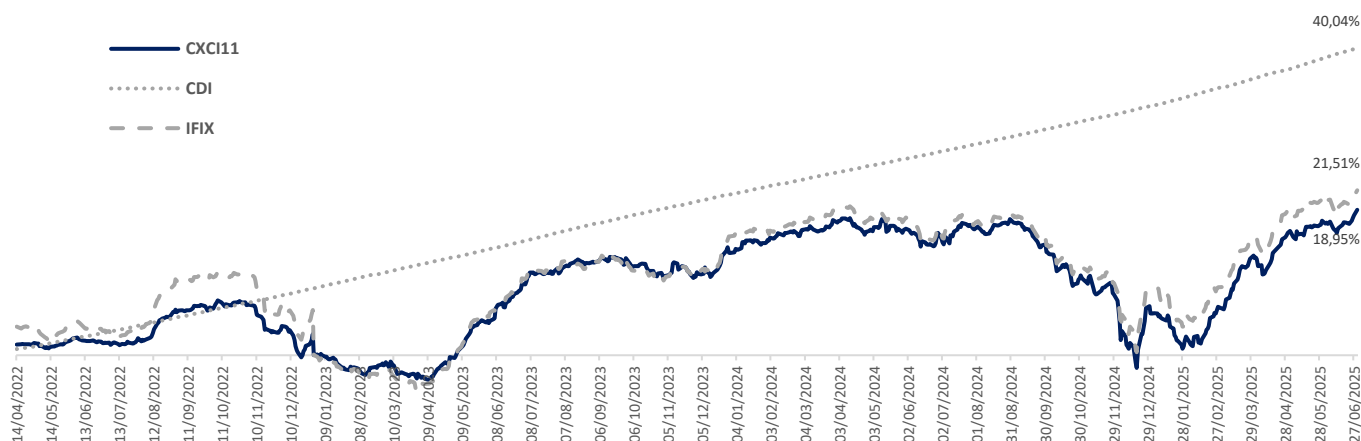
Mês	cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
jan-24	95,66	85,58	89,47%
fev-24	95,77	86,00	89,80%
mar-24	96,32	84,30	87,52%
abr-24	94,54	82,32	87,07%
mai-24	93,89	82,23	87,58%
jun-24	92,67	82,86	89,41%
jul-24	92,41	81,94	88,67%
ago-24	92,58	83,17	89,84%
set-24	89,17	80,99	90,83%
out-24	85,19	74,30	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%
mai-25	85,13	69,69	81,86%
jun-25	85,43	67,71	79,26%

Fonte: CAIXA Asset

CXCIII – COMPARATIVO DE RETORNO



Cota Patrimonial CXCIII x CDI x IFIX



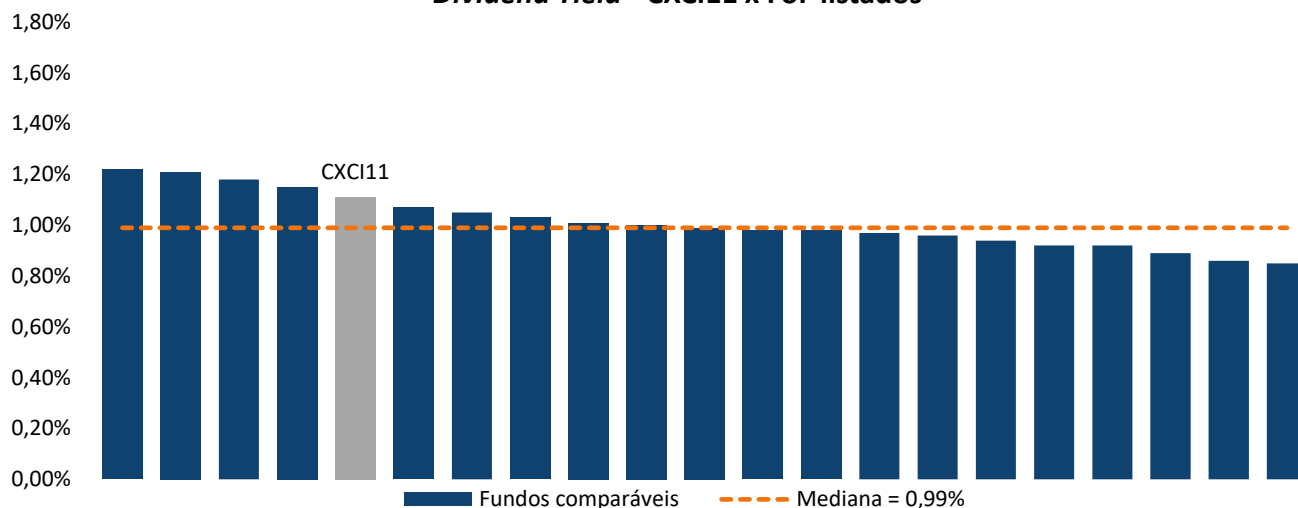
- Cota patrimonial ajustada do CXCIII: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos. Fonte: Broadcast.
- Considerando rentabilidade líquida do CDI (15% IR).

Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
jun/25	1,33%	1,56%	142,16%
12 meses desde o início	13,51%	15,90%	130,4%
	46,27%	54,44%	115,57%

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 JUN 2025

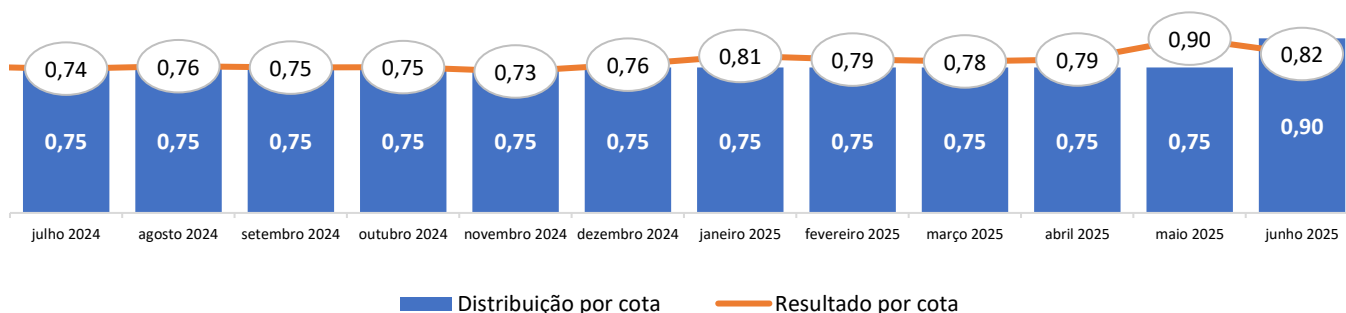
CXCI11 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	janeiro 2025	fevereiro 2025	março 2025	abril 2025	maio 2025	junho 2025	2025	últimos 12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.726.082,82	R\$ 1.693.716,09	R\$ 1.683.548,58	R\$ 1.704.934,12	R\$ 1.758.968,39	R\$ 1.724.561,29	R\$ 10.291.811,29	R\$ 19.963.253,05
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 164.608,76	R\$ -	R\$ 164.608,76	R\$ 195.048,66
Receitas financeiras	R\$ 48.177,63	R\$ 47.333,49	R\$ 46.633,85	R\$ 51.613,43	R\$ 69.942,30	R\$ 92.468,04	R\$ 356.168,74	R\$ 679.959,51
LCI	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesas	-R\$ 109.908,07	-R\$ 115.331,26	-R\$ 124.116,89	-R\$ 130.339,45	-R\$ 145.425,90	-R\$ 123.667,60	-R\$ 748.789,17	-R\$ 1.530.159,27
Resultado	R\$ 1.664.352,38	R\$ 1.625.718,32	R\$ 1.606.065,54	R\$ 1.626.208,10	R\$ 1.848.093,55	R\$ 1.684.958,21	R\$ 10.055.396,10	R\$ 19.299.698,43
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\$ 1.851.953,40	R\$ 9.568.425,90	R\$ 18.828.192,90
Reserva	R\$ 121.057,88	R\$ 82.423,82	R\$ 62.771,04	R\$ 82.913,60	R\$ 304.799,05	-R\$ 166.995,19	R\$ 486.970,20	R\$ 471.505,53
Resultado acumulado	R\$ 886.667,18	R\$ 969.091,00	R\$ 1.031.862,04	R\$ 1.114.775,64	R\$ 1.419.574,69	R\$ 1.252.579,50	R\$ 6.674.550,07	R\$ 11.283.032,61
Resultado por cota	R\$ 0,81	R\$ 0,79	R\$ 0,78	R\$ 0,79	R\$ 0,90	R\$ 0,82	R\$ 4,89	R\$ 9,38
Distribuição por cota	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,90	R\$ 4,65	R\$ 9,15

Fonte: CAIXA Asset

Geração e Distribuição de Proventos

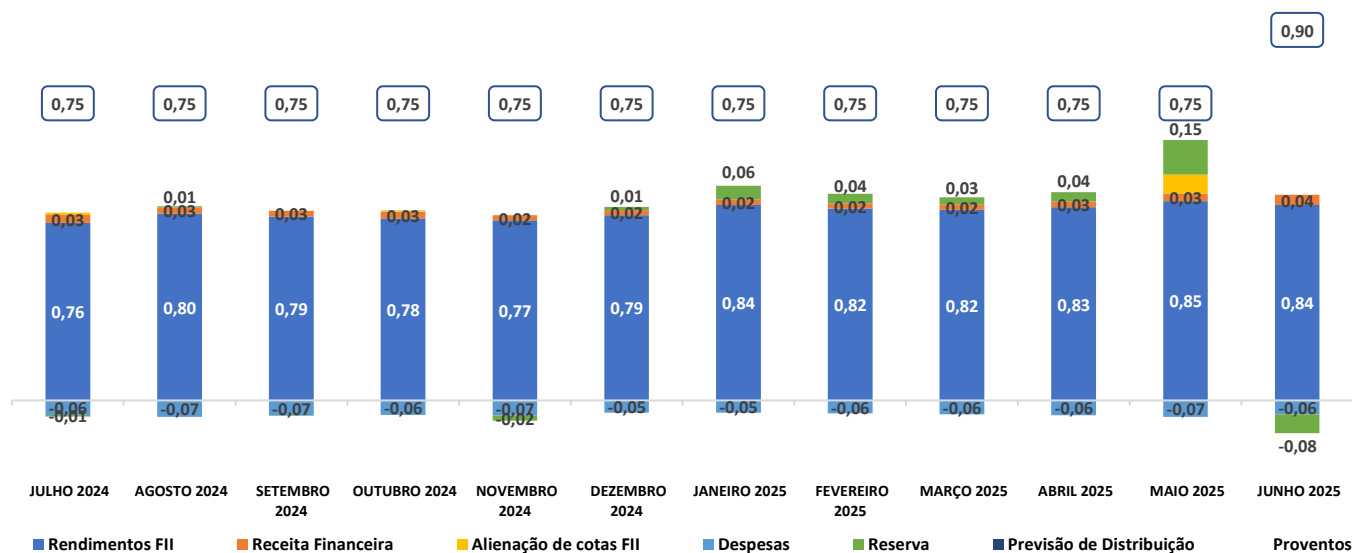


* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

CXCIII – COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS

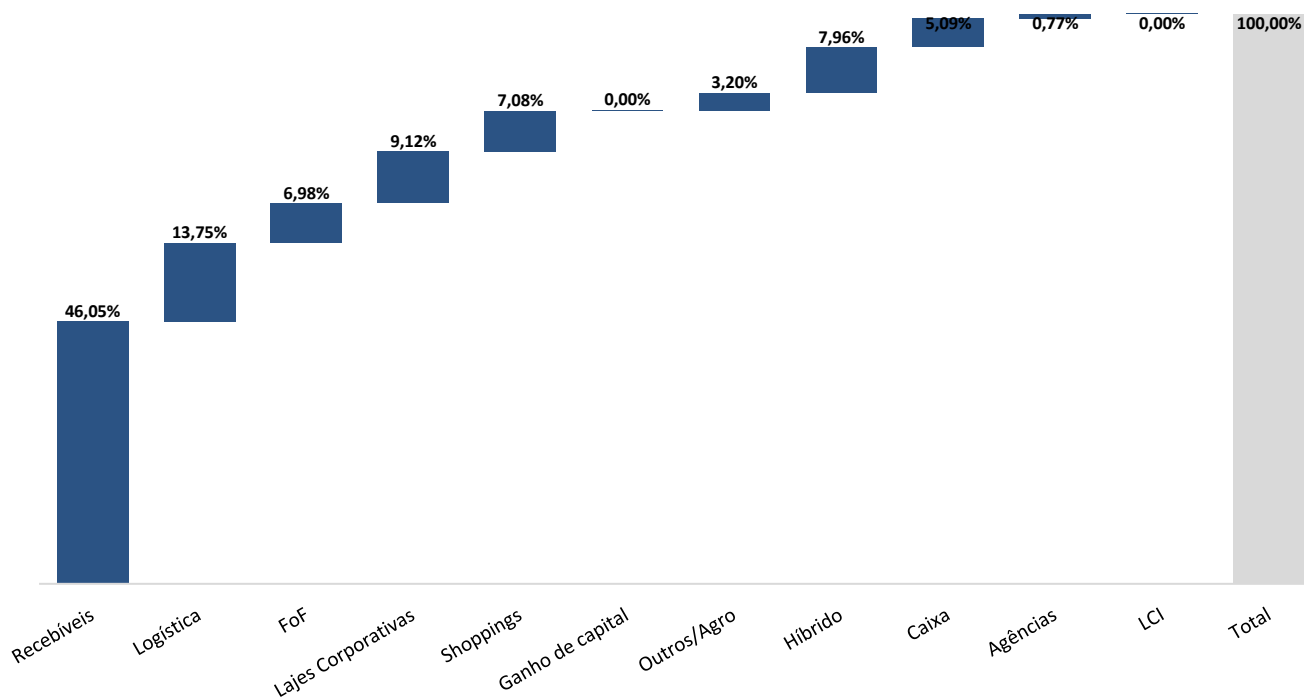


Reserva acumulada: 0,61/cota



Fonte: CAIXA Asset

CXCIII – 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