



JUL 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 | JUL 2025



Cota Patrimonial

R\$ 83,84

Cota de Mercado

R\$ 64,75

Distribuição
por Cota

R\$ 0,75

Dividend
Yield | Mês

1,16%

Dividend
Yield (% CDI)*

106,46%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 171,5 milhões

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 133,2 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 434,1 mil

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.439

FII
INVESTIDOS

44

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 31/07/2025.

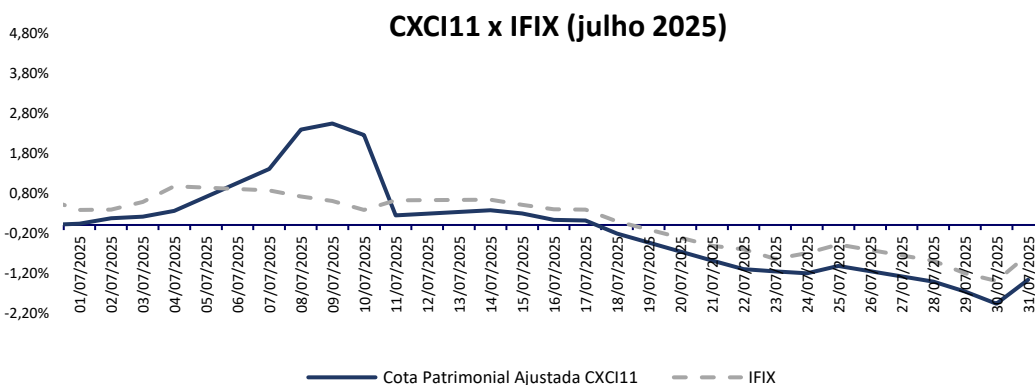
PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

Em julho, o mercado apresentou desempenho negativo, com queda do Ibovespa (-4,17%), desvalorização do real frente ao dólar (+3,07%) e recuo do IFIX (-1,36%). O cenário foi marcado por maior aversão ao risco, refletindo preocupações com o ambiente fiscal, inflação persistente e política monetária restritiva.



O CXCI11 acompanhou esse movimento e encerrou o mês com resultado negativo de -1,37%, ligeiramente abaixo do IFIX.

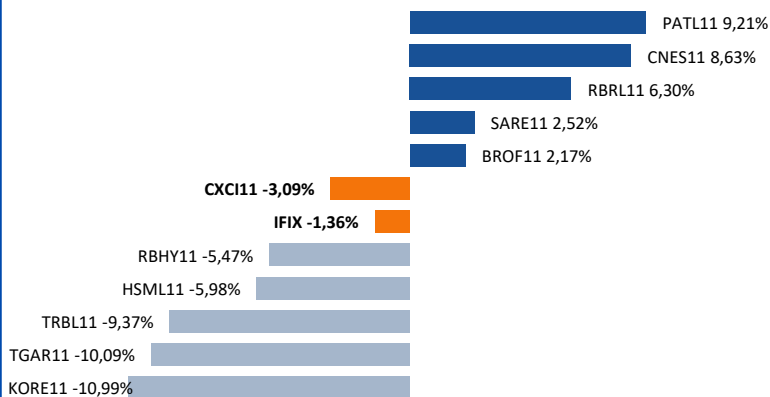


Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

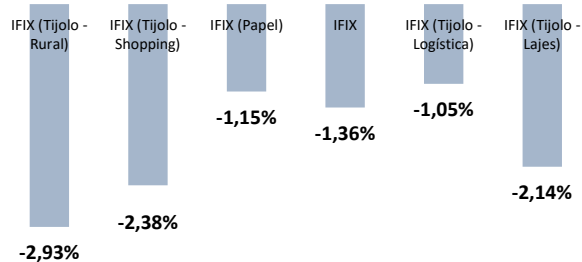
*cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

A performance dos fundos imobiliários foi amplamente negativa, no CXCI11 o destaque para os segmentos de logística e lajes corporativas, que tiveram maior impacto na carteira do fundo.

Destaques | Retorno FII Investidos* | CXCI11



IFIX e Segmentos IFIX (Julho 2025)



Fonte: Quantum | Axis e CAIXA Asset.

*considera cota de mercado

PALAVRA DO GESTOR

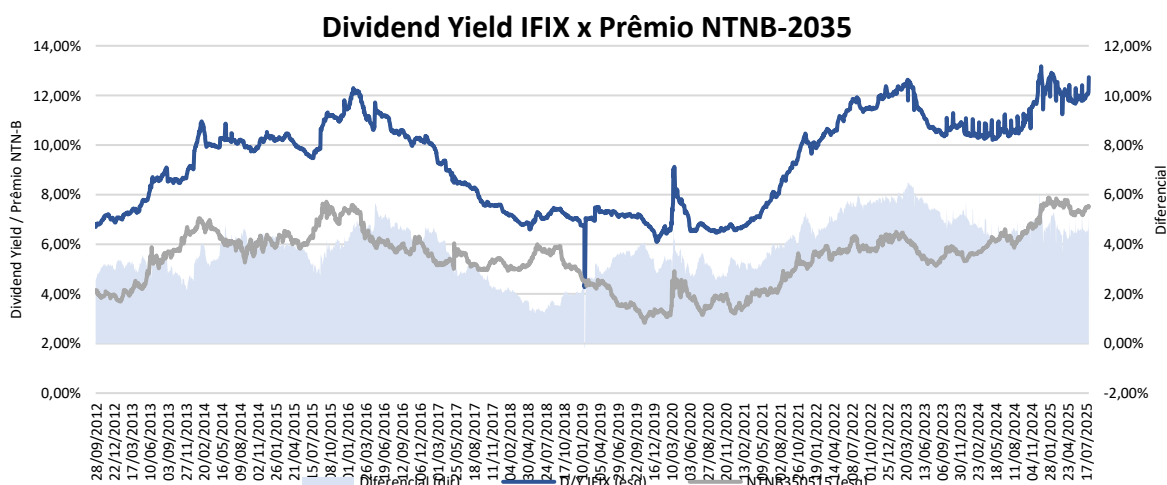


O resultado do CXC11 em julho foi de R\$ 0,86 por cota, com distribuição de rendimentos de R\$ 0,75 por cota, valor que retorna ao patamar considerado adequado para o fundo, diante do atual cenário de incertezas. O pagamento será realizado em 14/08/2025. Desde o início do fundo, há um acúmulo de R\$ 0,73 por cota em resultados não distribuídos.

O ambiente macroeconômico permanece desafiador. Além dos desafios já conhecidos nas áreas fiscal, inflacionária e monetária, o mercado passou a incorporar os efeitos das tarifas comerciais impostas pelos Estados Unidos, que têm gerado instabilidade nas bolsas globais, especialmente nas regiões da Ásia e Europa. A reação negativa dos mercados reflete preocupações com o crescimento global e com os desdobramentos das negociações comerciais.

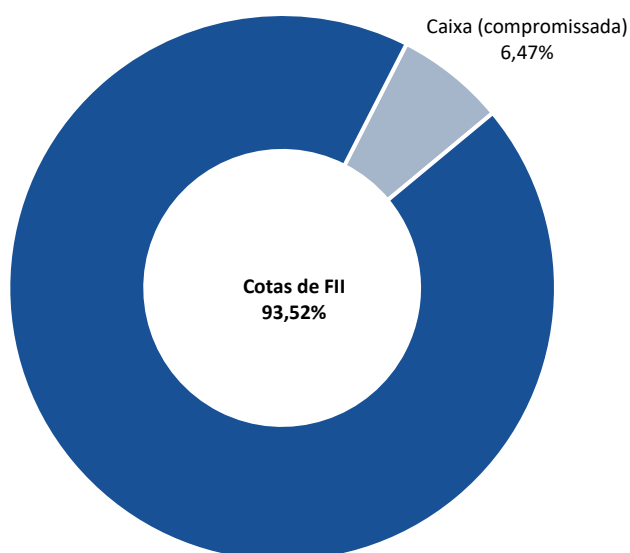
Os fundos de recebíveis continuam sendo importantes para previsibilidade de receita, diante da inflação elevada e política monetária restritiva. Já os FIIs de tijolo mostram sinais de recuperação, com preços ainda abaixo dos fundamentos em alguns casos.

Por fim, destacamos que o prêmio das NTN-B longas mantém correlação negativa com os preços dos fundos imobiliários. O fechamento do spread das NTN-B 2035 no último semestre contribuiu para a recuperação do IFIX. Considerando os fundamentos sólidos dos FII e o diferencial entre o prêmio da NTN-B longa e o *dividend yield* do IFIX (média de 4,62% nos últimos 12 meses versus 3,85% da média histórica), seguimos com a visão de que o cenário permanece atrativo para o setor.

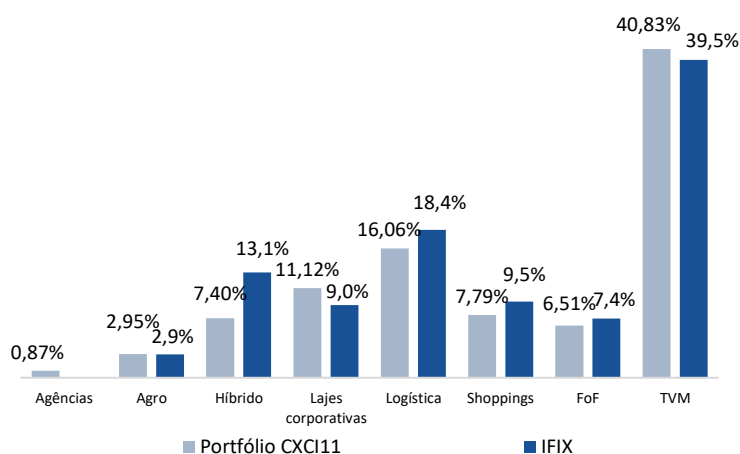


Fonte: Quantum | Axis e Broadcast

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

Fonte: CAIXA Asset

Alocação em FII – Distribuição Setorial**(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,52%)**

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

O Fundo encerrou o mês de julho/2025 com 93,52% do portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII) e os demais 6,47% em ativos de liquidez.

O segmento de recebíveis permanece como o mais representativo (41,2%) e vem contribuindo com percentual na receita recorrente do Fundo em linha com sua participação (45,9% de contribuição na receita).

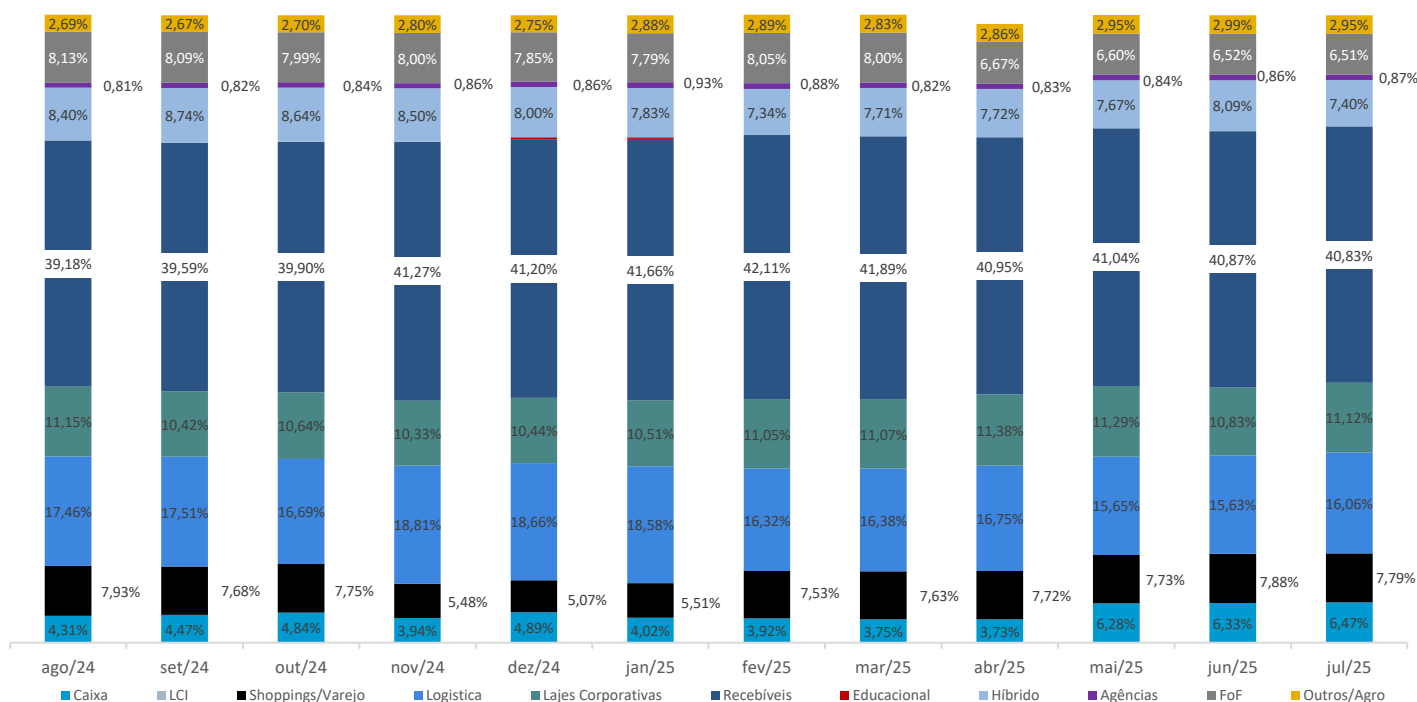
Ainda há a perspectiva de inflação acima da meta no médio prazo, e para combater este efeito, vemos uma manutenção da política monetária mais restritiva por parte do Banco Central. Por mais que o mercado já discuta o início do ciclo de queda dos juros, o segmento de recebíveis deve continuar a contribuir 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 45,7% 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.

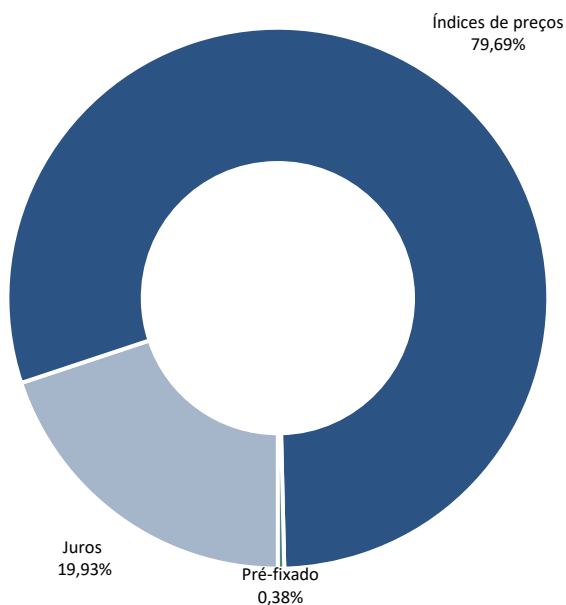
Histórico de alocação por setor



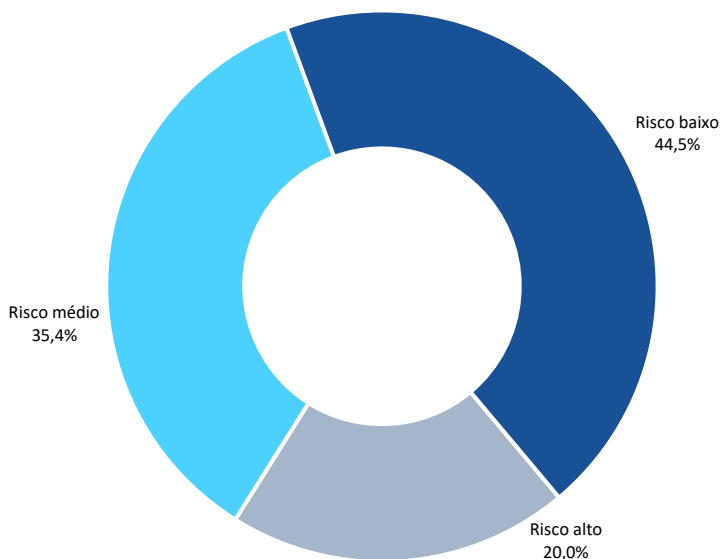
*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

FII de recebíveis (distribuição por indexador)

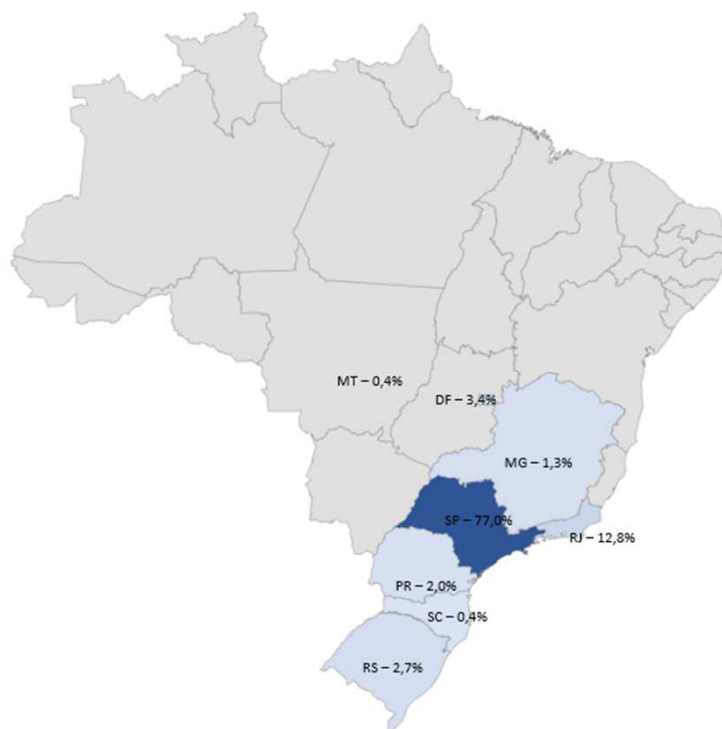


FII de recebíveis (percepção de risco)

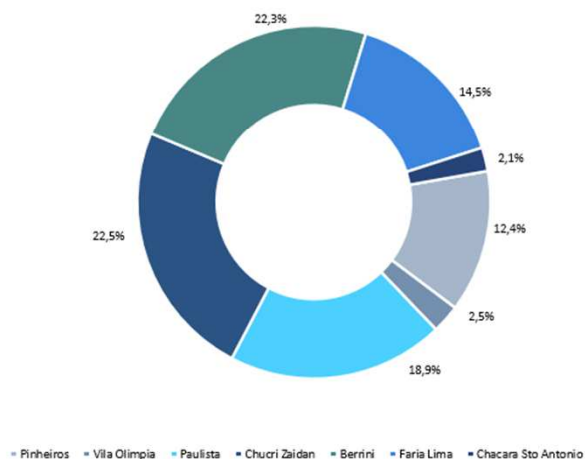


Fonte: CAIXA Asset
Data Base 30 JUN 25

Concentração lajes corporativas

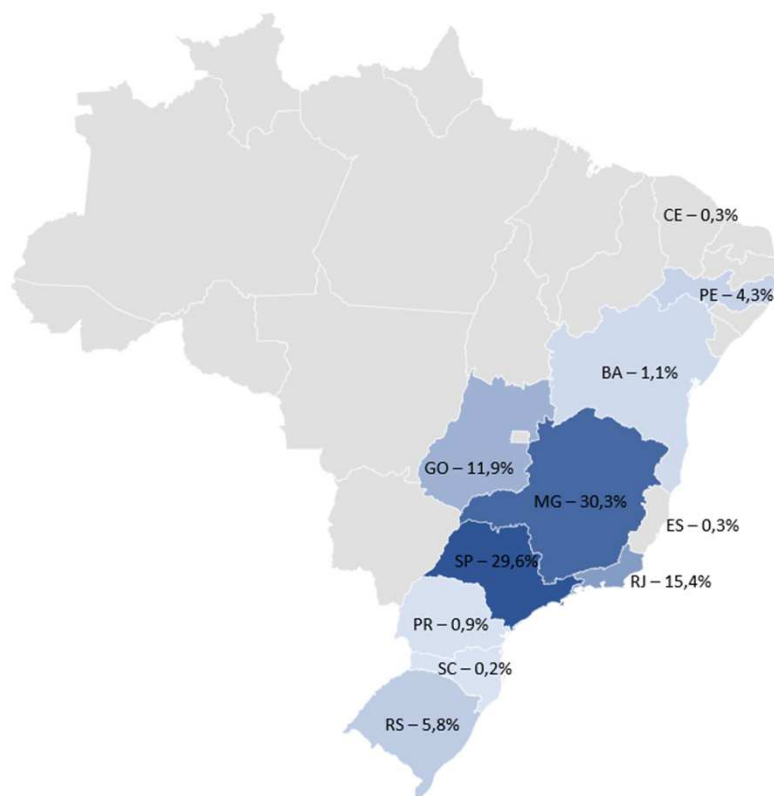


Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo



Fonte: CAIXA Asset

Concentração ativos logísticos

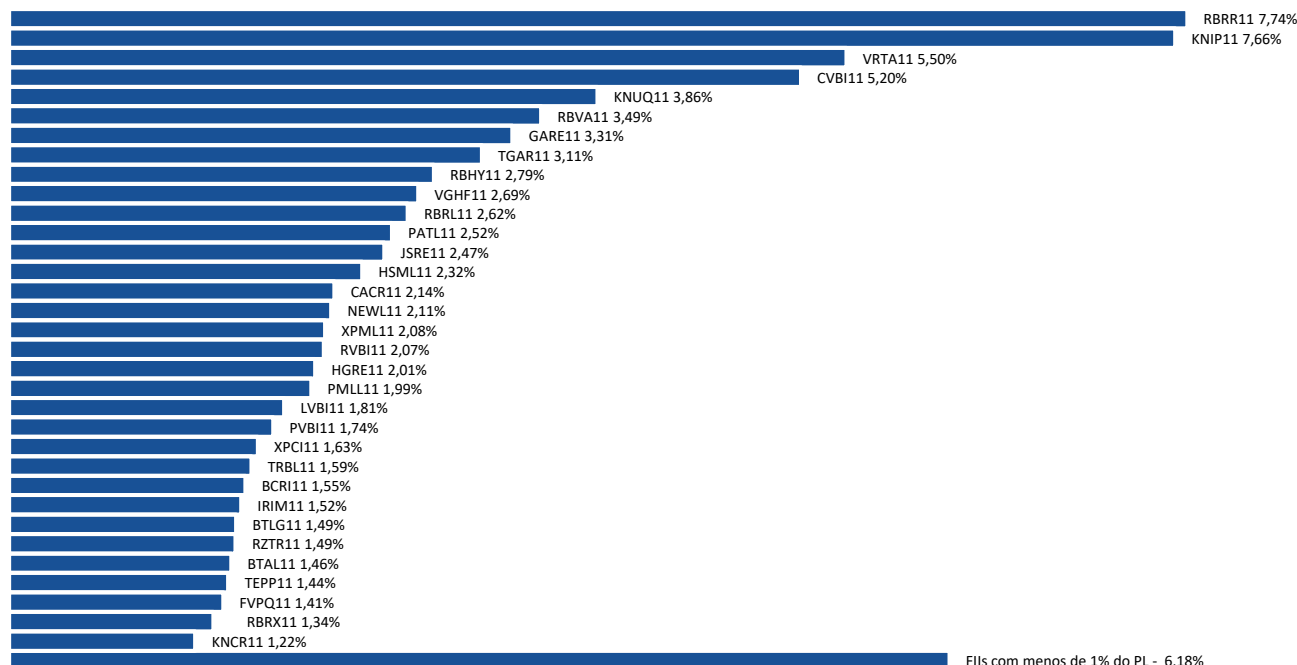


Fonte: CAIXA Asset

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

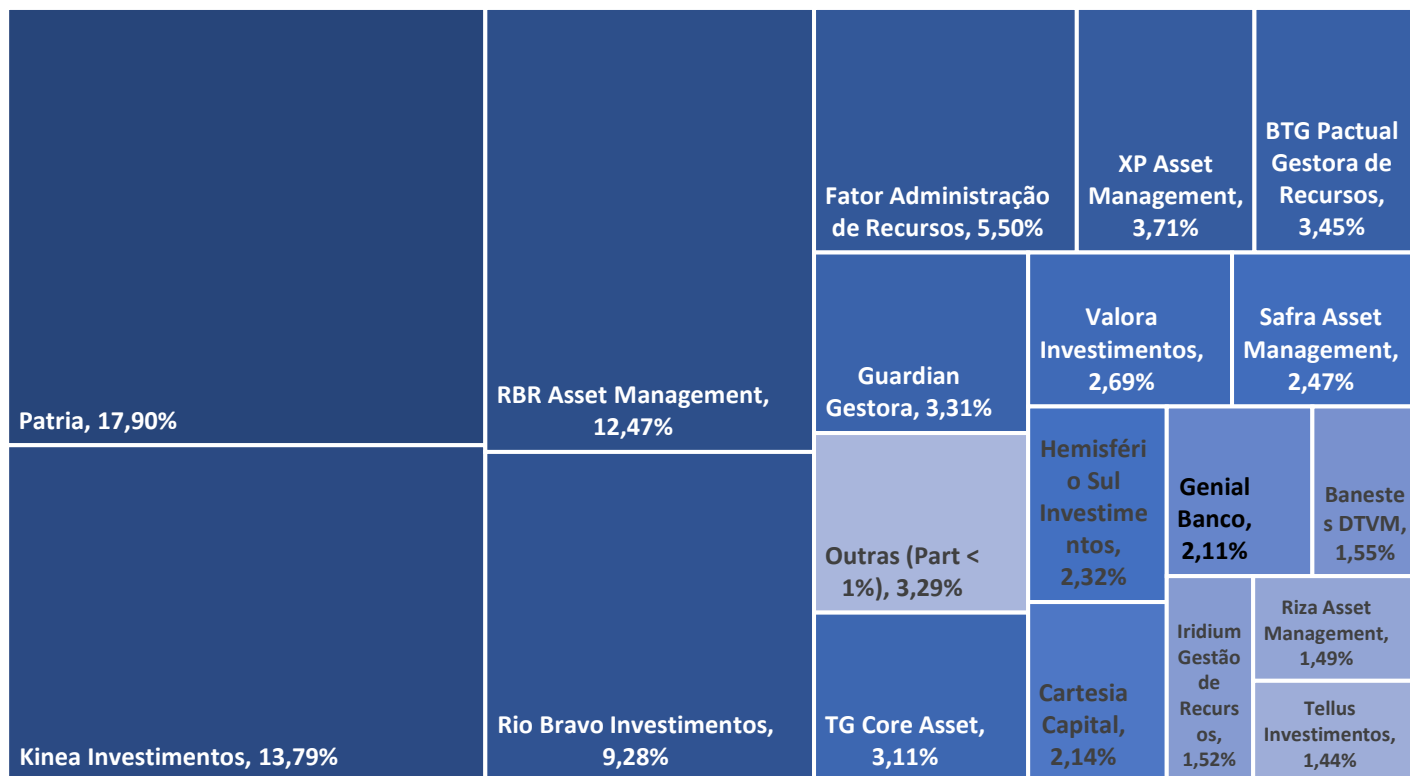


FII Investidos



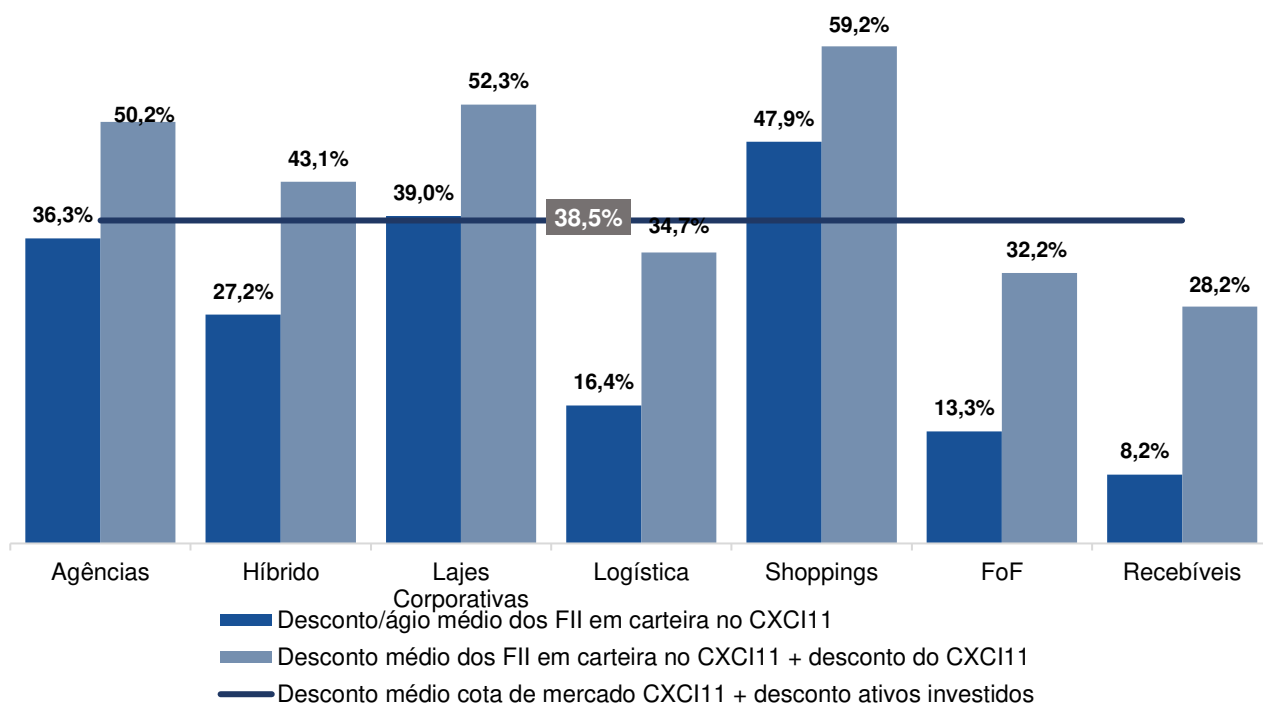
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,52%). Fonte: CAIXA Asset

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,52%). Fonte: CAIXA Asset

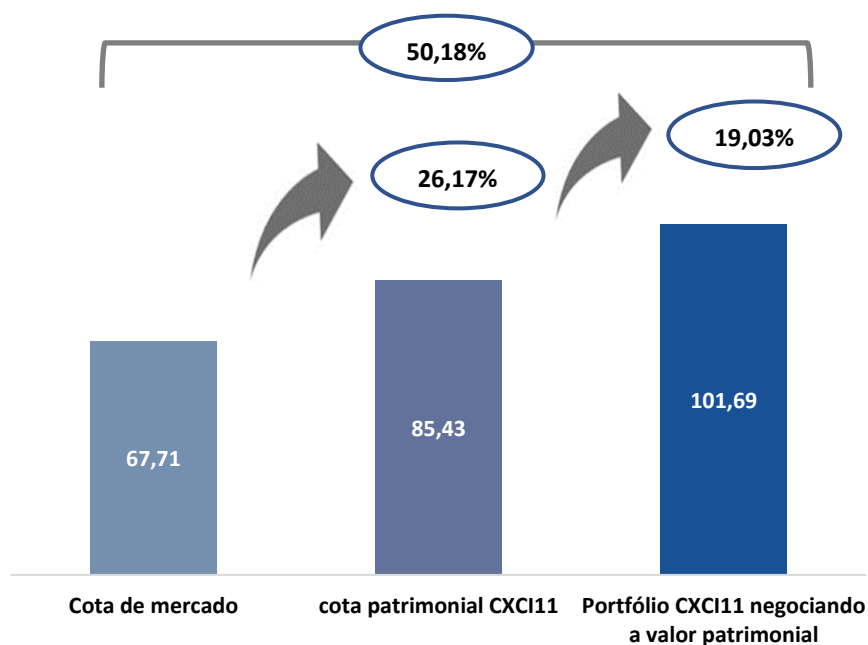
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 30 JUN 2025

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

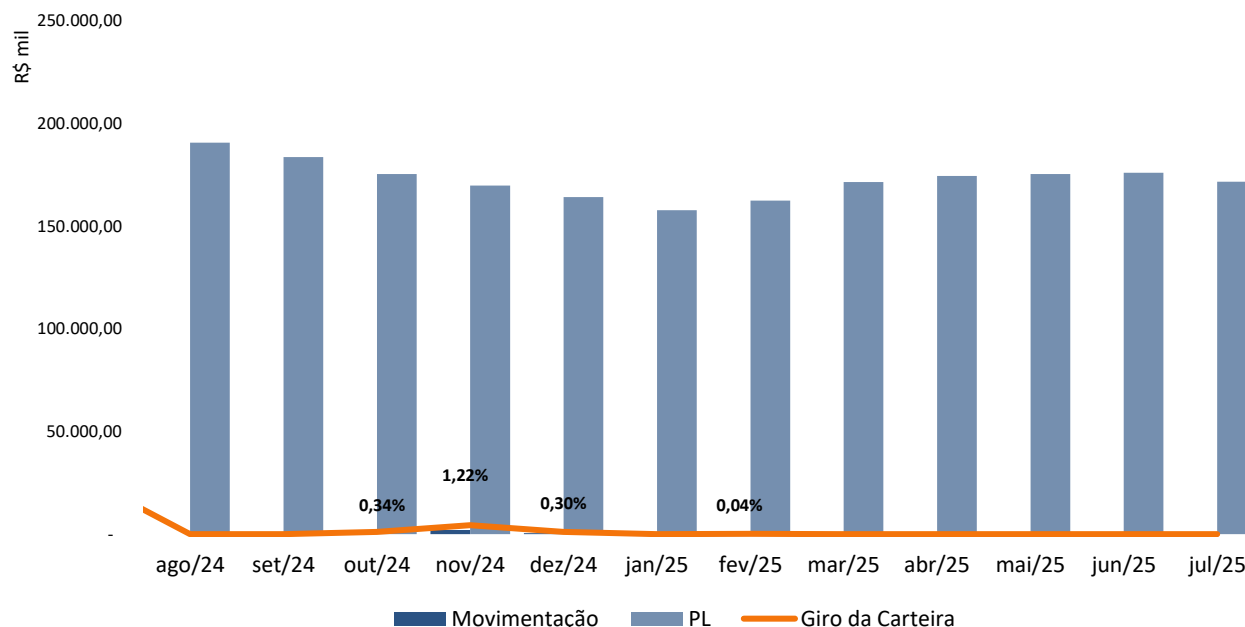
CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



* Data base 30 JUN 2025

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

CXCII1 - MOVIMENTAÇÃO E GIRO



Fonte: CAIXA Asset

CXCII1 - NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ



	Volume Negociado (R\$)	Média Diária (R\$)	Cotas Negociadas	Giro	Número de Negócios	Média Diária	Presença em pregões	Número de Cotistas
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
jul/25	9.984.649,83	434.115,21	151.766	7,38%	4.451	193,52	100%	5.439

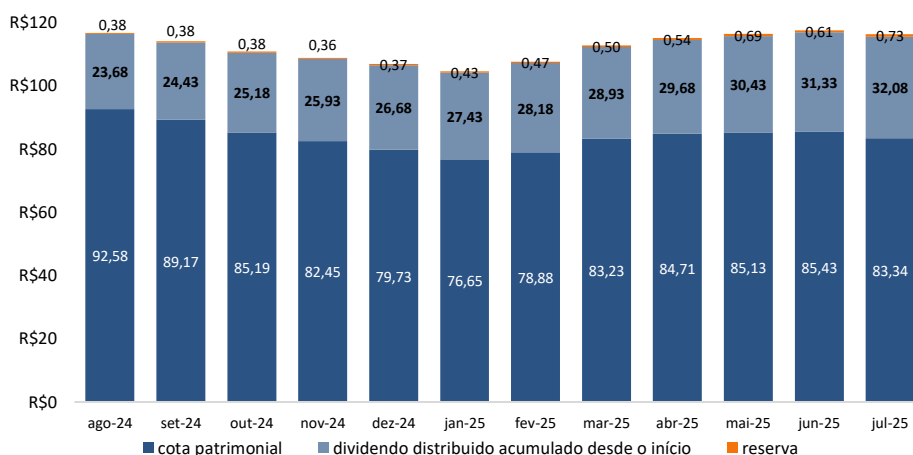
Fonte: CAIXA Asset e Broadcast

CXCI11 - EVOLUÇÃO COTA CXCI11



Entendemos que a melhor forma de analisar a evolução da cota patrimonial do CXCI11 é compará-la com a cota inicial descontada dos custos de distribuição, que foi de R\$ 97,00.

Evolução Patrimonial CXCI11



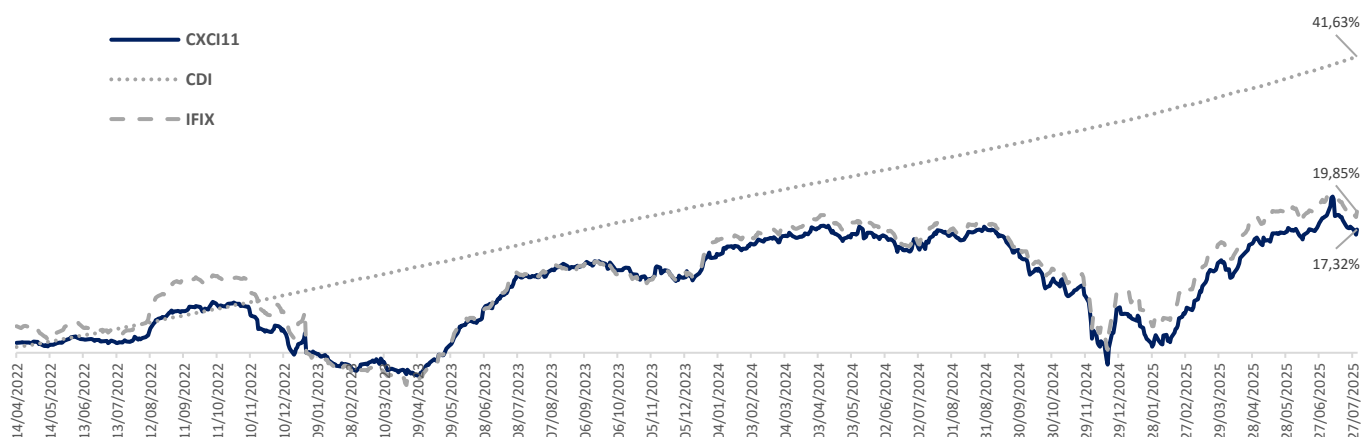
Mês	cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
dez-23	95,01	85,70	90,20%
jan-24	95,66	85,58	89,47%
fev-24	95,77	86,00	89,80%
mar-24	96,32	84,30	87,52%
abr-24	94,54	82,32	87,07%
mai-24	93,89	82,23	87,58%
jun-24	92,67	82,86	89,41%
jul-24	92,41	81,94	88,67%
ago-24	92,58	83,17	89,84%
set-24	89,17	80,99	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%
mai-25	85,13	69,69	81,86%
jun-25	85,43	67,71	79,26%
jul-25	83,34	64,75	77,69%

Fonte: CAIXA Asset

CXCI11 - COMPARATIVO DE RETORNO



Cota Patrimonial CXCI11 x CDI x IFIX



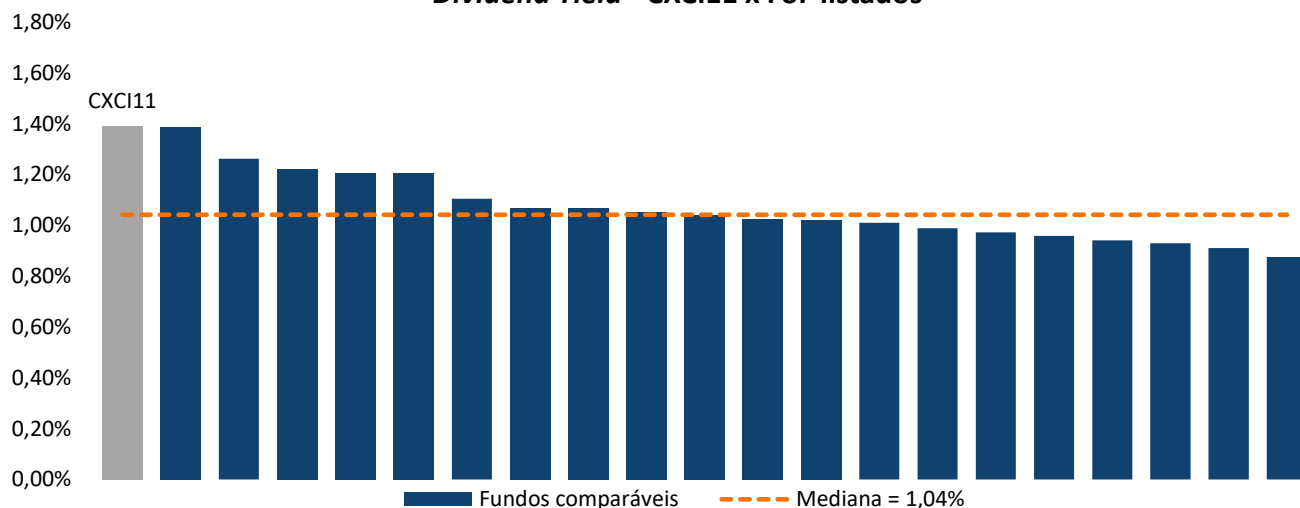
- Cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos. Fonte: Broadcast.
- Considerando rentabilidade líquida do CDI (15% IR).

Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
jul/25	1,16%	1,36%	106,46%
12 meses	14,13%	16,63%	132,2%
desde o início	49,54%	58,29%	119,00%

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 JUL 2025

CXCI11 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	fevereiro 2025	março 2025	abril 2025	maio 2025	junho 2025	julho 2025	2025	últimos 12 meses
Rendimentos de FII	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\$ 1.799.193,38	R\$ 12.091.004,67	R\$ 20.195.530,81
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 164.608,76	R\$ -	R\$ 2.325,93	R\$ 166.934,69	R\$ 176.147,42
Receitas financeiras	R\$ 47.333,49	R\$ 46.633,85	R\$ 51.613,43	R\$ 69.942,30	R\$ 92.468,04	R\$ 107.632,22	R\$ 463.800,96	R\$ 716.924,14
LCI	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesas	-R\$ 115.331,26	-R\$ 124.116,89	-R\$ 130.339,45	-R\$ 145.425,90	-R\$ 123.667,60	-R\$ 121.601,50	-R\$ 870.390,67	-R\$ 1.522.722,44
Resultado	R\$ 1.625.718,32	R\$ 1.606.065,54	R\$ 1.626.208,10	R\$ 1.848.093,55	R\$ 1.693.361,73	R\$ 1.787.550,03	R\$ 11.851.349,65	R\$ 19.565.879,93
Distribuição	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\$ 1.543.295,50	R\$ 11.111.721,40	R\$ 18.828.193,90
Reserva	R\$ 82.423,82	R\$ 62.771,04	R\$ 82.913,60	R\$ 304.799,05	-R\$ 158.591,67	R\$ 244.254,53	R\$ 495.373,72	R\$ 737.686,03
Resultado acumulado	R\$ 969.091,00	R\$ 1.031.862,04	R\$ 1.114.775,64	R\$ 1.419.574,69	R\$ 1.260.983,03	R\$ 1.505.237,55	R\$ 8.188.191,14	R\$ 12.029.122,16
Resultado por cota	R\$ 0,79	R\$ 0,78	R\$ 0,79	R\$ 0,90	R\$ 0,82	R\$ 0,87	R\$ 5,76	R\$ 9,51
Distribuição por cota	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,90	R\$ 0,75	R\$ 5,40	R\$ 9,15

Fonte: CAIXA Asset

Geração e Distribuição de Proventos

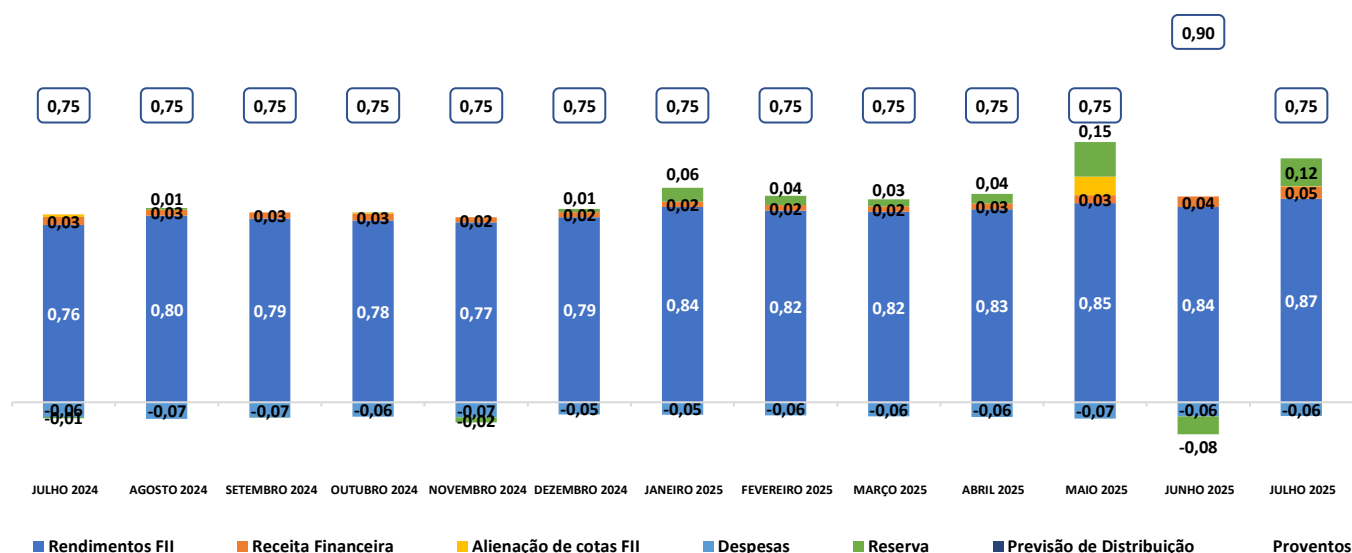


* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

CXCII1 - COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS

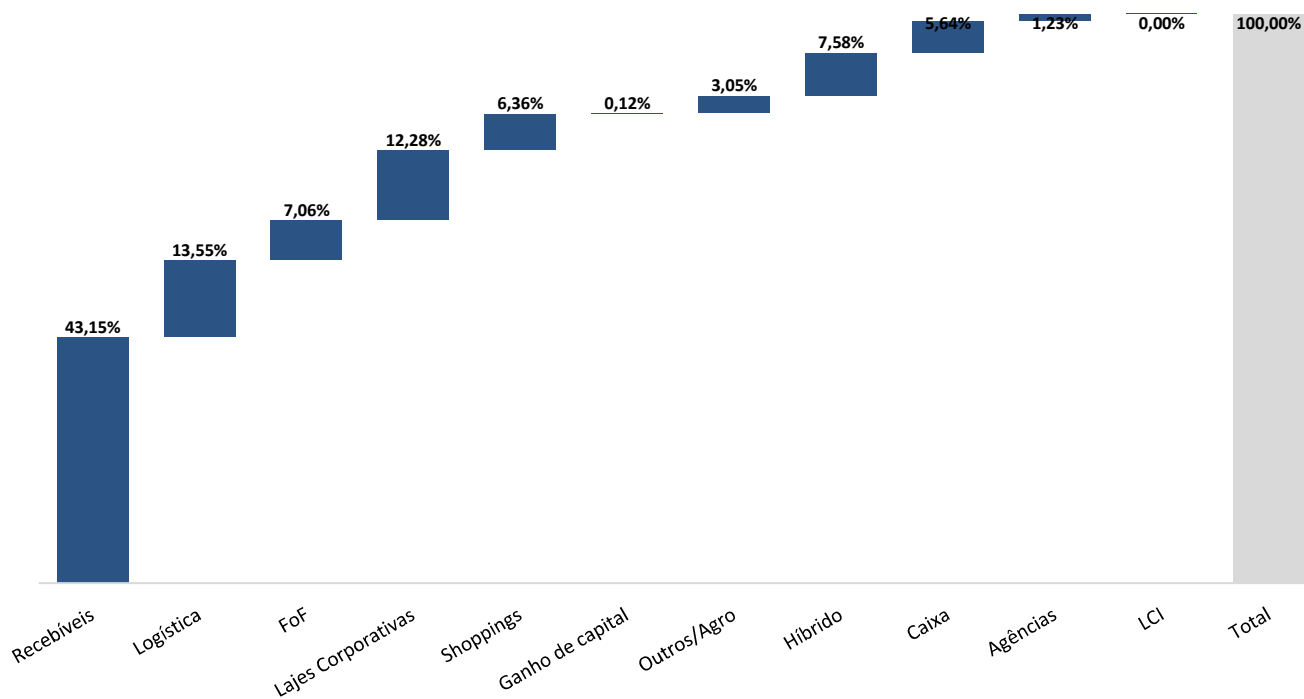


Reserva acumulada: 0,73/cota



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