



AGO 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 | AGO 2025



Cota Patrimonial

R\$ 83,70

Cota de Mercado

R\$ 65,34

Distribuição  
por Cota

R\$ 0,75

Dividend  
Yield | Mês

1,15%

Dividend  
Yield (% CDI)\*

116,41%

PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO

R\$ 172,2 milhões

VALOR  
DE  
MERCADO

R\$ 134,4 milhões

VOLUME  
MÉDIO  
NEGOCIADO  
POR DIA

R\$ 220,0 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 29/08/2025.

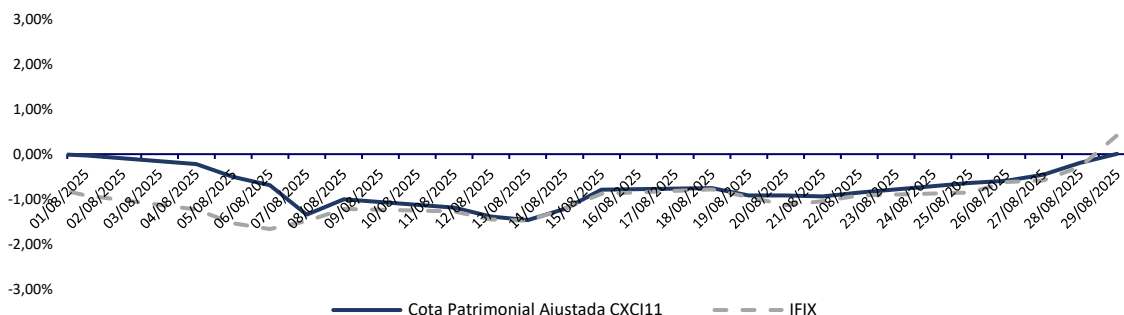
## PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

Em agosto, em linhas gerais, os mercados globais tiveram desempenho positivos. Nos Estados Unidos, o S&P 500 subiu 1,91%, em função da precificação do aumento da perspectiva de cortes de juros pelo Federal Reserve ainda ao longo de 2025. No Brasil, no período, o Ibovespa avançou 6,28%, derivado da redução da preocupação dos impactos das tarifas americanas sobre a atividade doméstica e aumento da possibilidade de antecipação do ciclo de cortes de juros no Brasil que pode começar entre o final de 2025 e o início de 2026, justificado, sobretudo, pelos dados mais benignos de inflação e uma atividade que dá sinais de alguma desaceleração. À vista disso, no mês, o Dólar teve desvalorização de -3,05% frente ao Real.

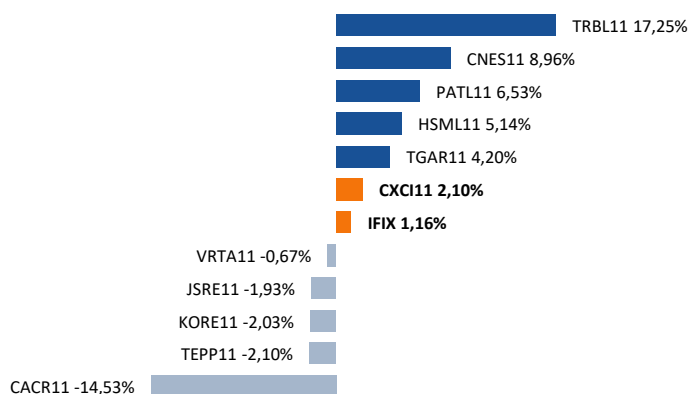


### CXC11 x IFIX (agosto 2025)

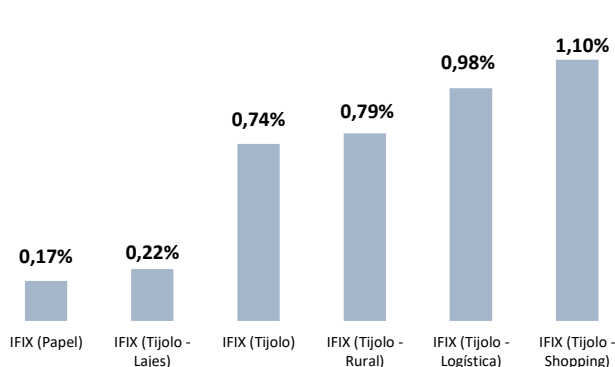


No período, os destaques positivos do portfólio do CXC11 foram: TRBL11 +17,25%, CNES11 +8,96% e PATL11 +6,53%. Por outro lado, os destaques negativos foram: CACR11 -14,53%, TEPP11 -2,10% e KORE11 -2,03%.

### Destaques | Retorno FII Investidos | CXC11\*



### IFIX e Segmentos IFIX (Agosto 2025)



Fonte: Quantum | Axis e CAIXA Asset; \* considera cota de mercado

## PALAVRA DO GESTOR

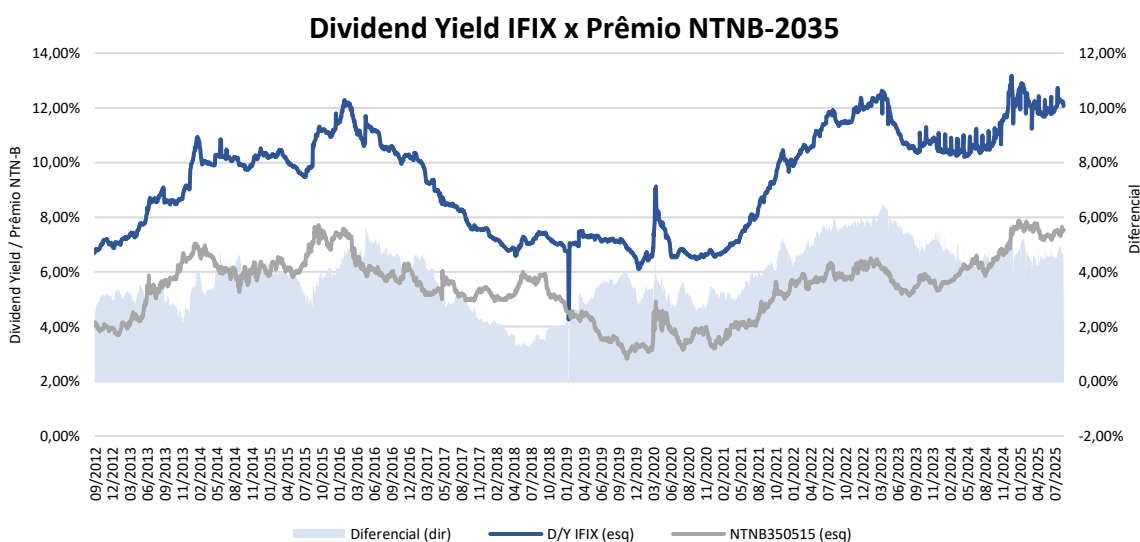


O resultado do CXCI11 em agosto foi de R\$ 0,80 por cota, com distribuição de rendimentos de R\$ 0,75 por cota, considerado adequado para o fundo, diante do atual cenário de incertezas. O pagamento será realizado em 12/09/2025. Desde o início do fundo, há um acúmulo de R\$ 0,79 por cota em resultados não distribuídos.

Adicionalmente, no contexto macroeconômico, houve relativa melhora, em política monetária com a divulgação da ata da última reunião do Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central do Brasil (BCB), que manteve a taxa Selic em 15,00% a.a., porém, vemos que o mercado já precifica que o próximo movimento de política monetária será de início de cortes de juros, apesar de haver algum desconforto com a desancoragem das expectativas de inflação e o quadro fiscal, que se mantém inalterados no tocante às necessidades de reequilíbrio dos gastos públicos.

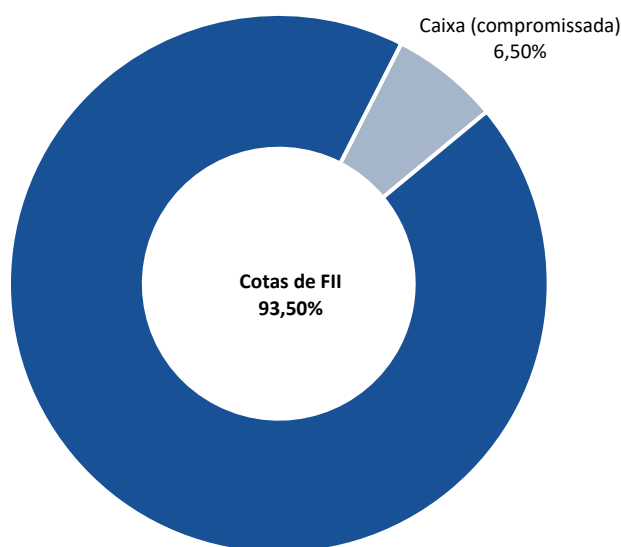
Ademais, no portfólio do CXCI11, os fundos de recebíveis continuam sendo importantes para previsibilidade de receita, diante da inflação elevada e política monetária restritiva. Já os FIIs de tijolo mostram sinais de recuperação, com preços ainda abaixo dos fundamentos em alguns casos.

Por fim, destacamos que o prêmio das NTN-Bs 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 4,67% nos últimos 12 meses versus 3,86% da média histórica), seguimos com a visão de que o cenário permanece atrativo para o setor.

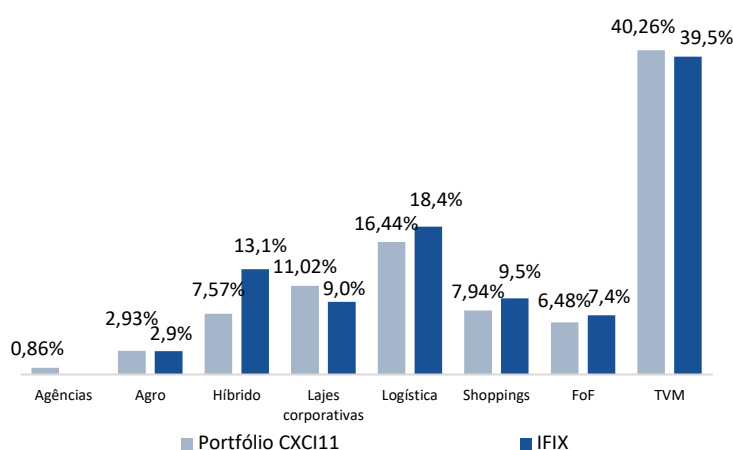


Fonte: Quantum | Axis e Broadcast

## CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

Fonte: CAIXA Asset

**Alocação em FII – Distribuição Setorial****(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,50%)**

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

O Fundo encerrou o mês de agosto/2025 com 93,50% do portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII) e os demais 6,50% em ativos de liquidez.

O segmento de recebíveis permanece como o mais representativo (40,26%) e vem contribuindo com percentual na receita recorrente do Fundo em linha com sua participação (46,62% de contribuição na receita).

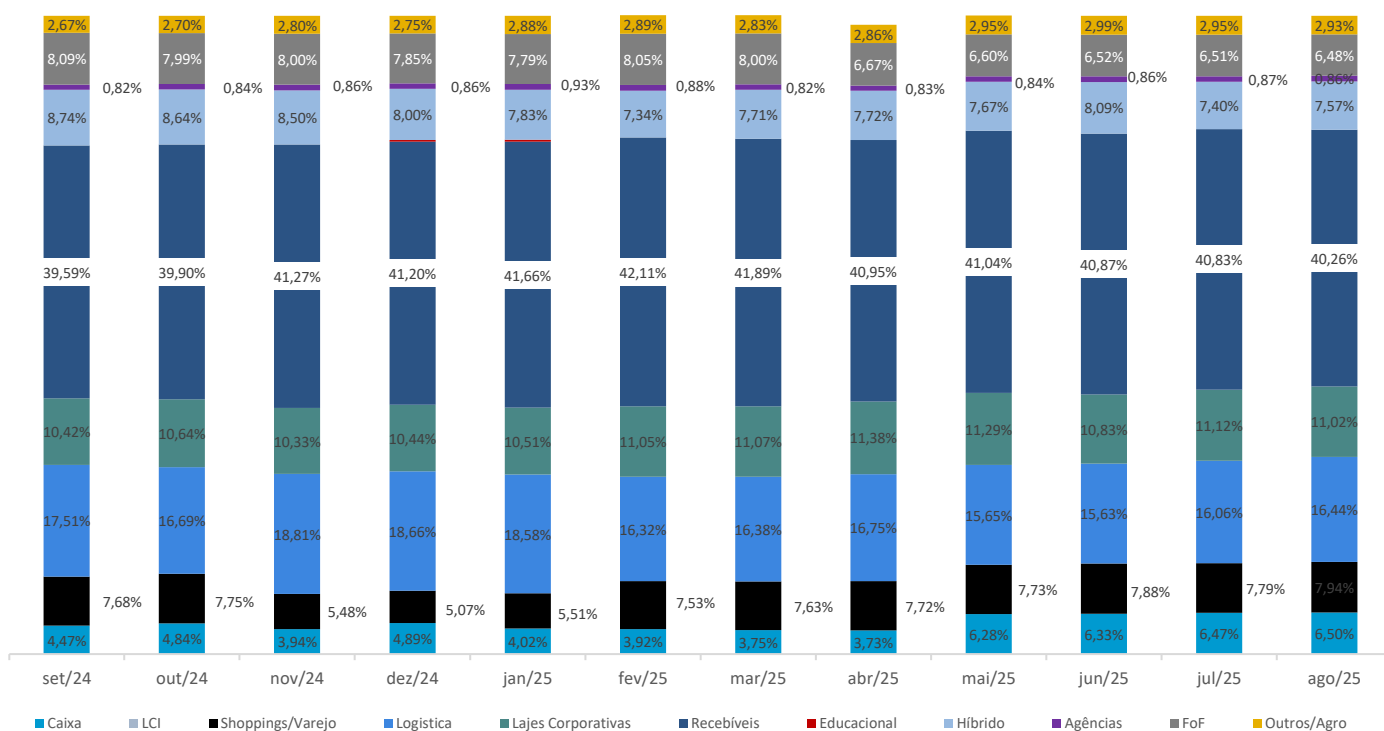
Ainda há a perspectiva de inflação acima da meta no médio prazo, e para combater este efeito, vemos uma manutenção da política monetária mais restritiva por parte do Banco Central. Por mais que o mercado já discuta o início do ciclo de queda dos juros, o segmento de recebíveis deve continuar a contribuir 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 46,76% 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.

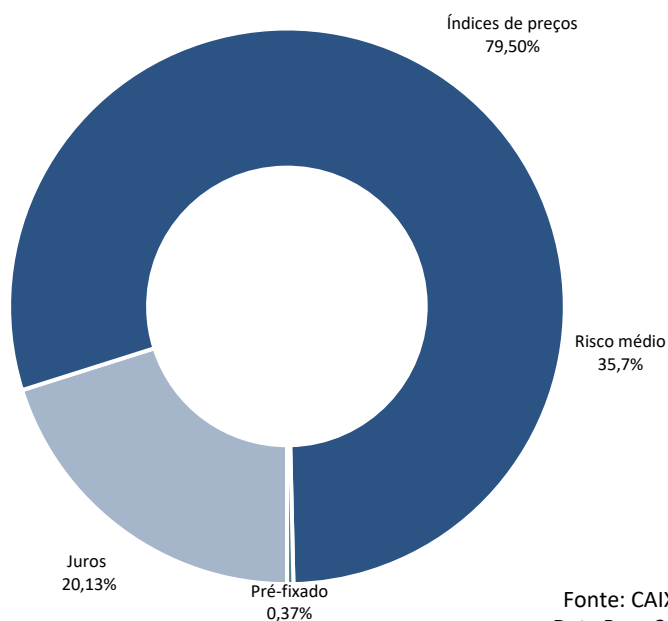
### Histórico de alocação por setor



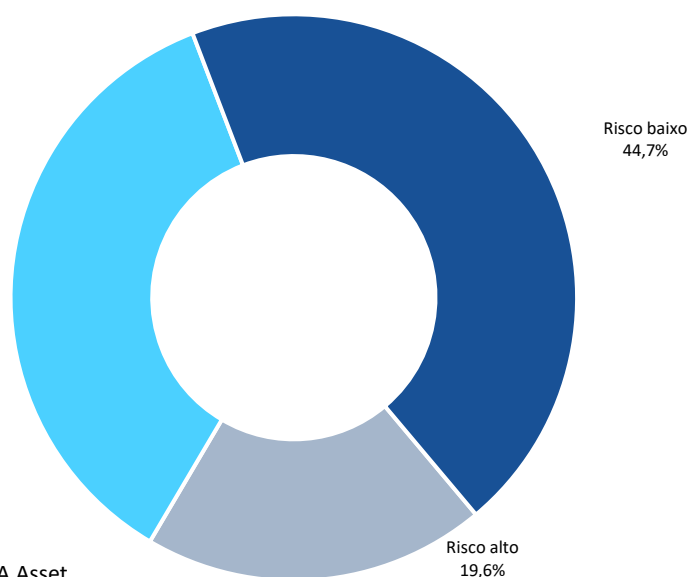
\*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

### FII de recebíveis (distribuição por indexador)

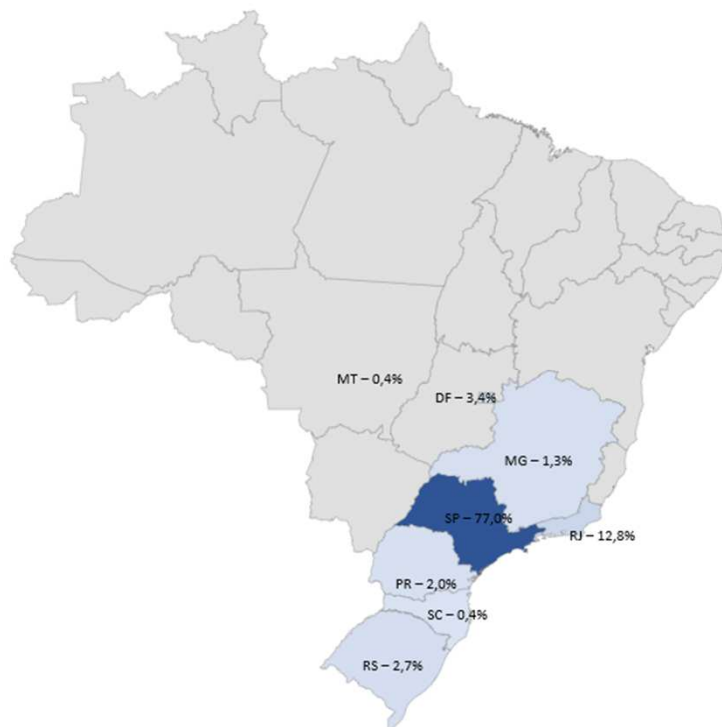


### FII de recebíveis (percepção de risco)

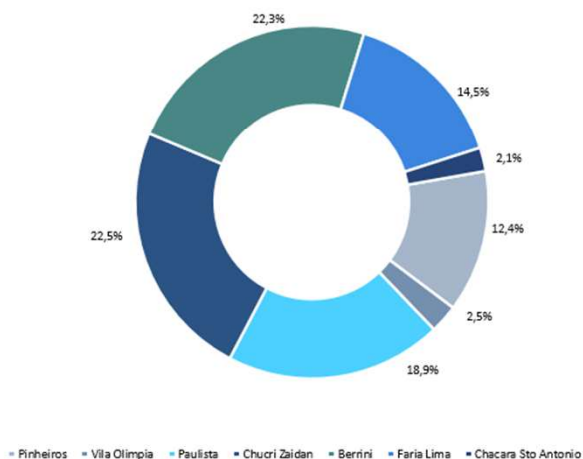


Fonte: CAIXA Asset  
Data Base 29 AGO 25

### Concentração lajes corporativas

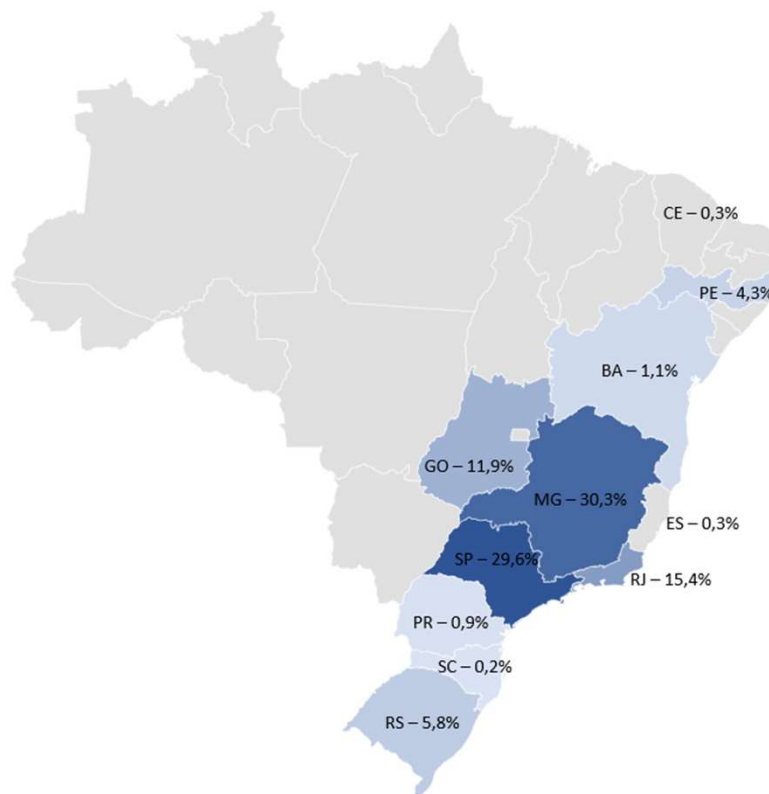


Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo



Fonte: CAIXA Asset

### Concentração ativos logísticos

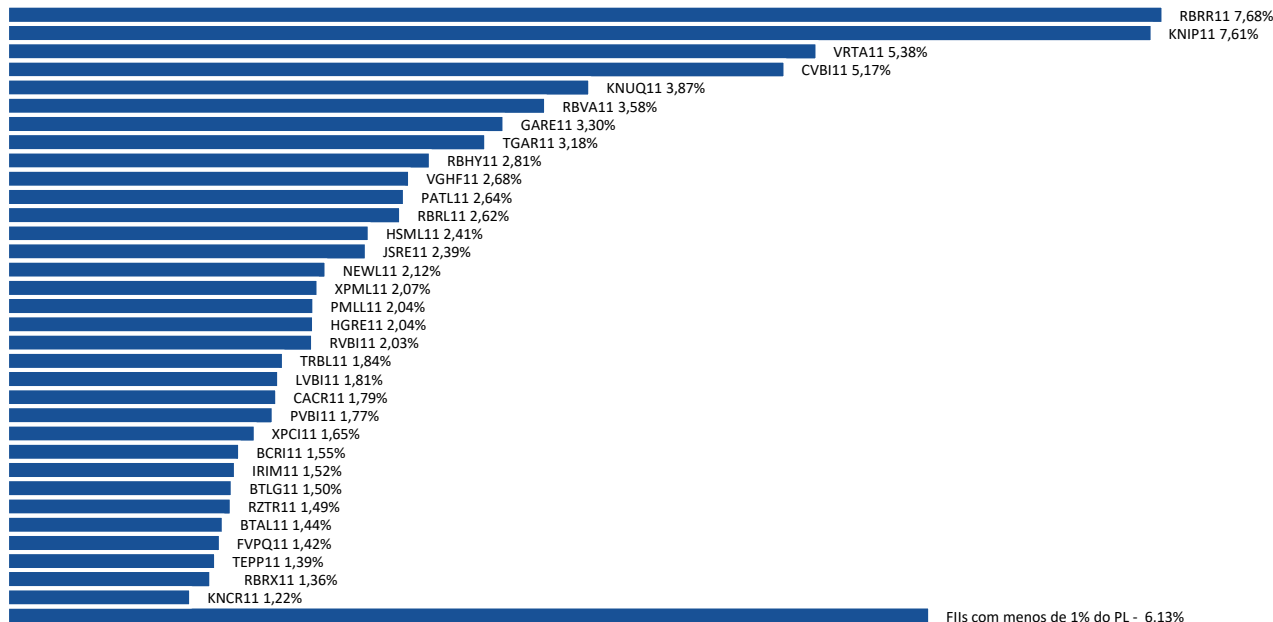


Fonte: CAIXA Asset

## COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

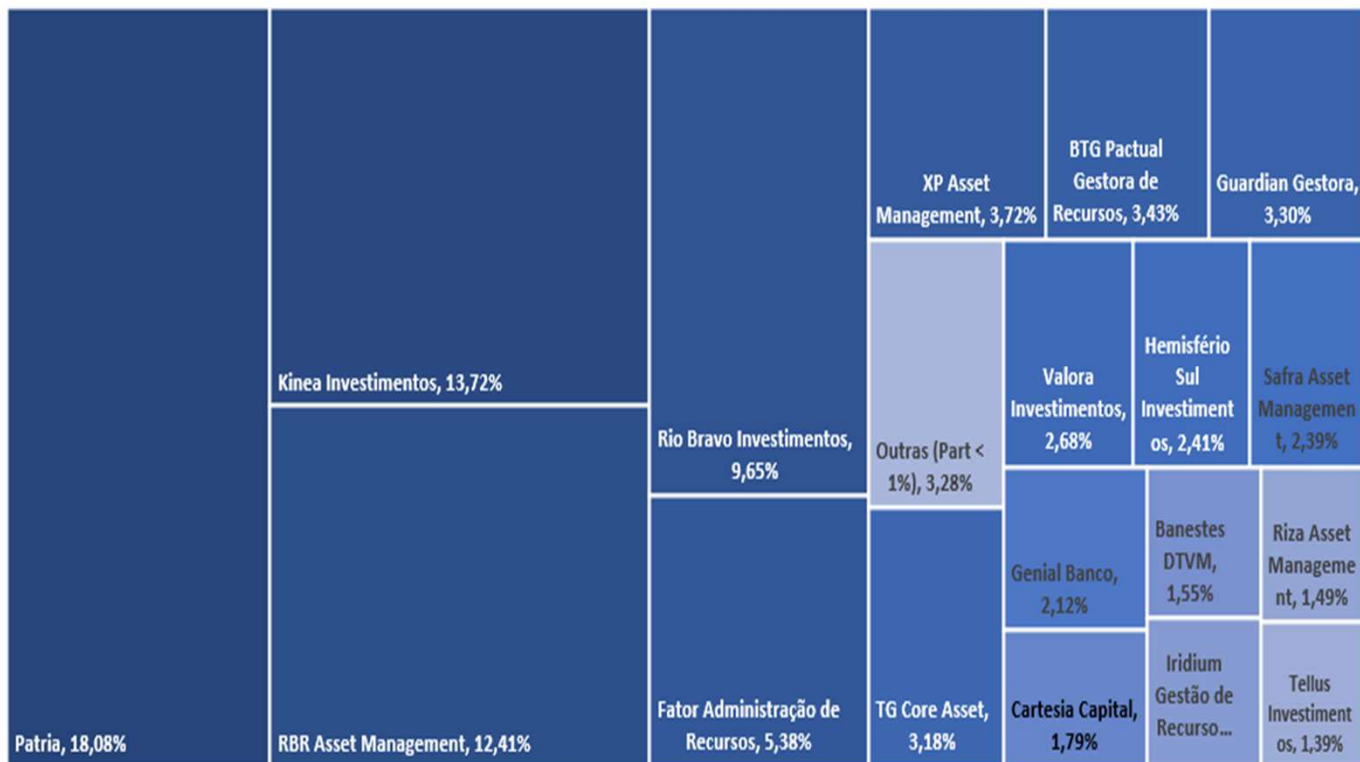


### FII Investidos



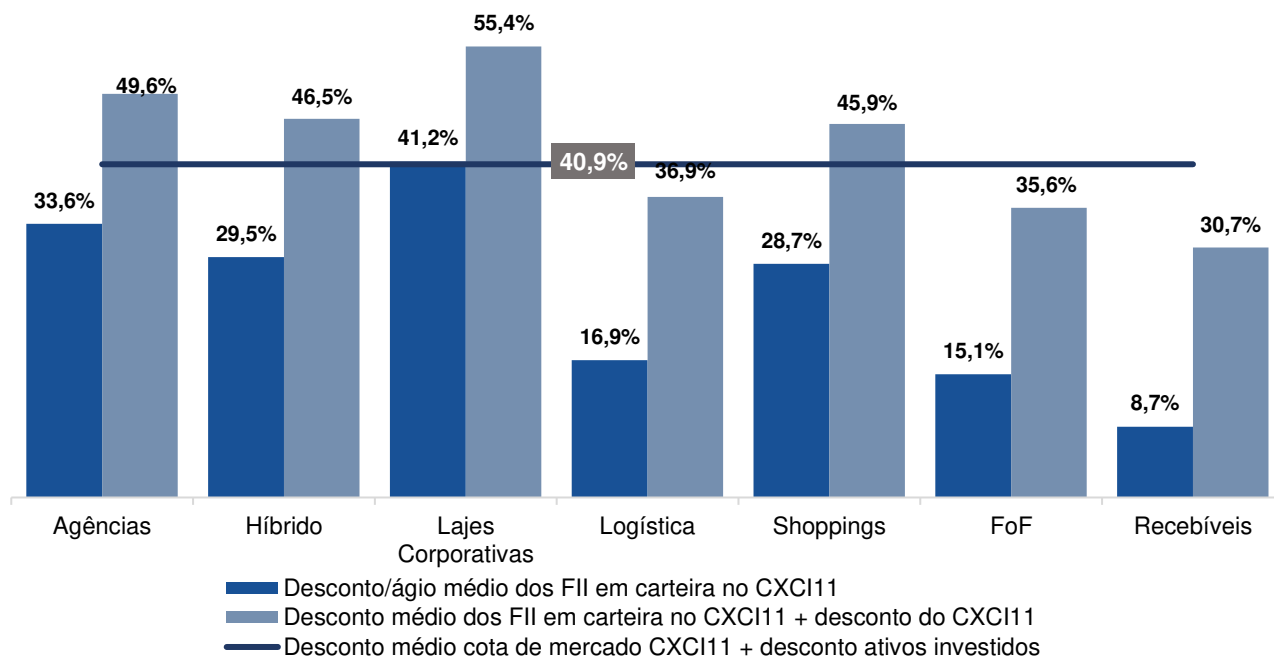
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,50%). Fonte: CAIXA Asset

### Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,50%). Fonte: CAIXA Asset

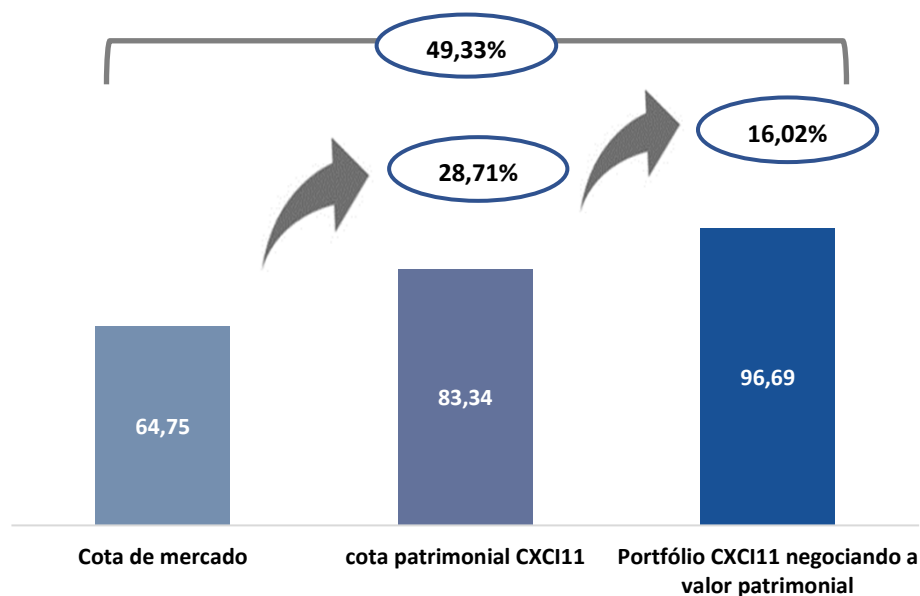
## CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



\* Data base: 31 JULHO 2025

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

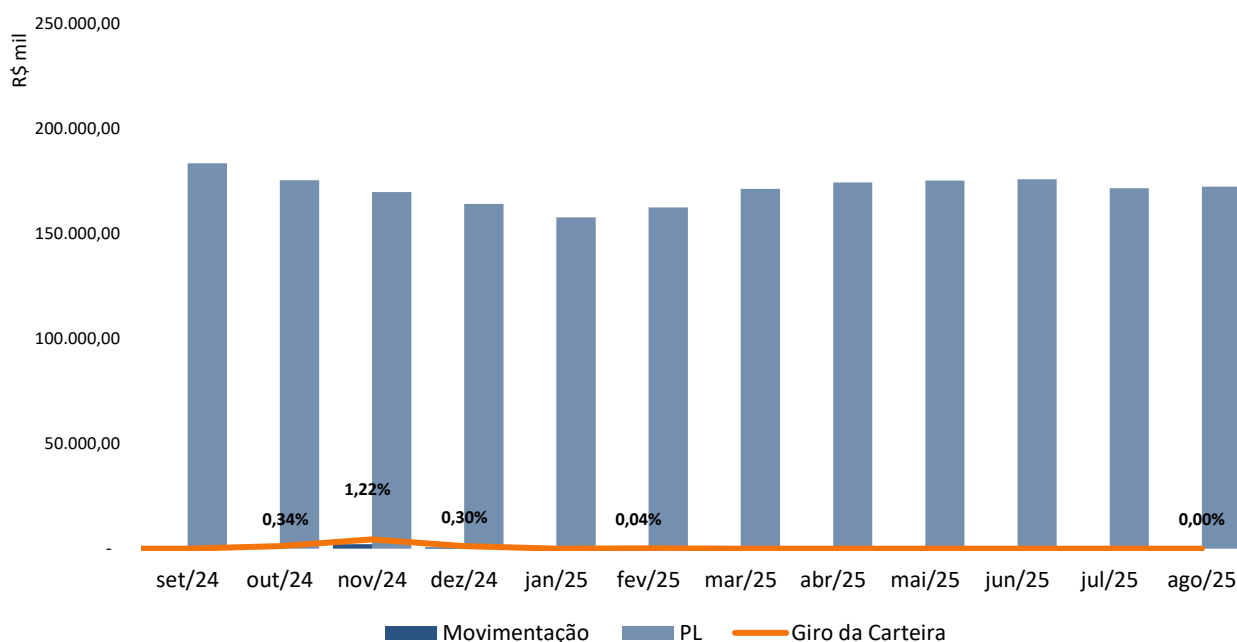
## CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



\* Data base 31 JUL 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
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
ago/25	4.620.528,61	220.025,17	71.749	3,49%	3.694	175,90	100%	5.439

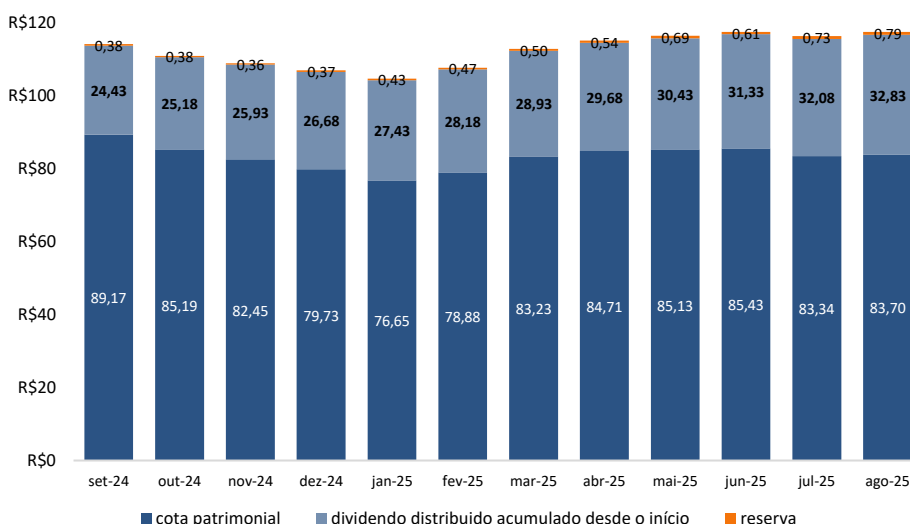
Fonte: CAIXA Asset e Broadcast

## 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

### Evolução Patrimonial CXCI11

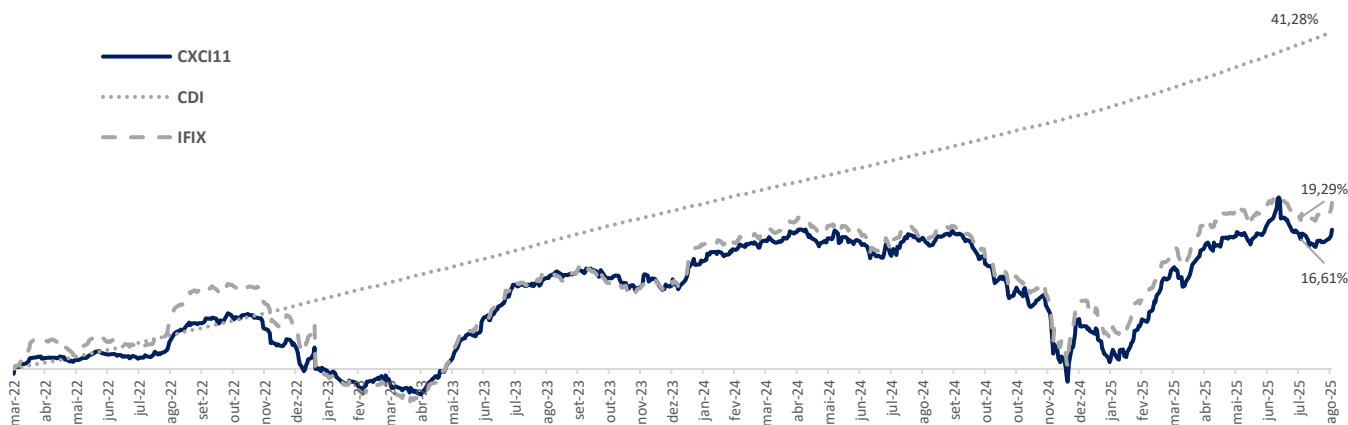


Mês	cota patrimonial	cota de mercado	âgio/deságio
abr-24	94,54	82,32	87,07%
mai-24	93,89	82,23	87,58%
jun-24	92,67	82,86	89,41%
jul-24	92,41	81,94	88,67%
ago-24	92,58	83,17	89,84%
set-24	89,17	80,99	90,83%
out-24	85,19	74,30	87,22%
nov-24	82,45	72,82	88,32%
dez-24	79,73	65,83	82,57%
jan-25	76,65	65,50	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%
ago-25	83,70	65,34	78,06%

## CXCI11 - COMPARATIVO DE RETORNO



### Cota Patrimonial CXCI11 x CDI x IFIX



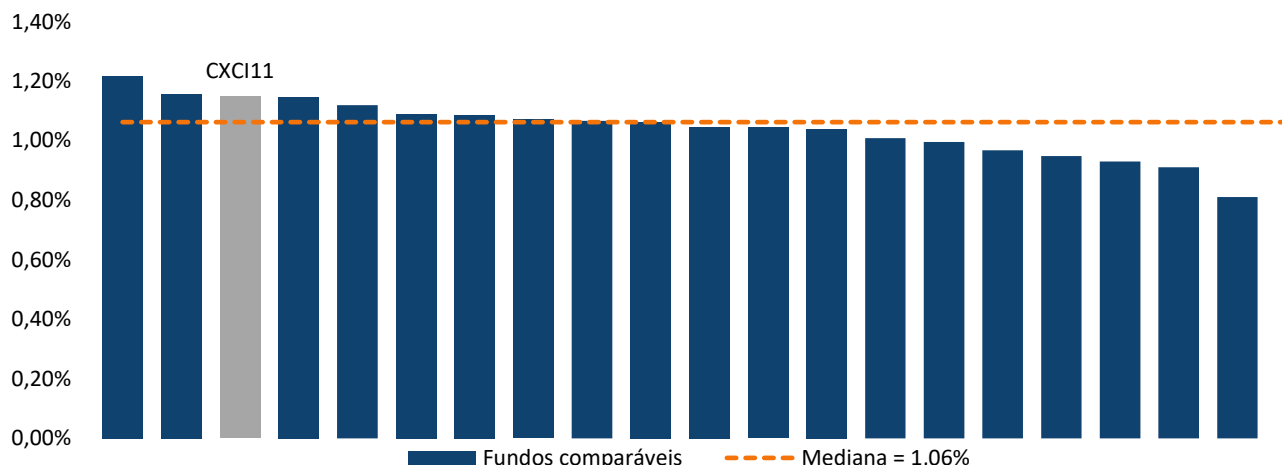
- Cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos. Fonte: Broadcast.
- Considerando rentabilidade líquida do CDI (15% IR).

Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
ago/25	1,15%	1,35%	116,41%
12 meses desde o início	15,15%	17,83%	136,8%
	50,24%	59,11%	116,59%

## 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 AGO 2025

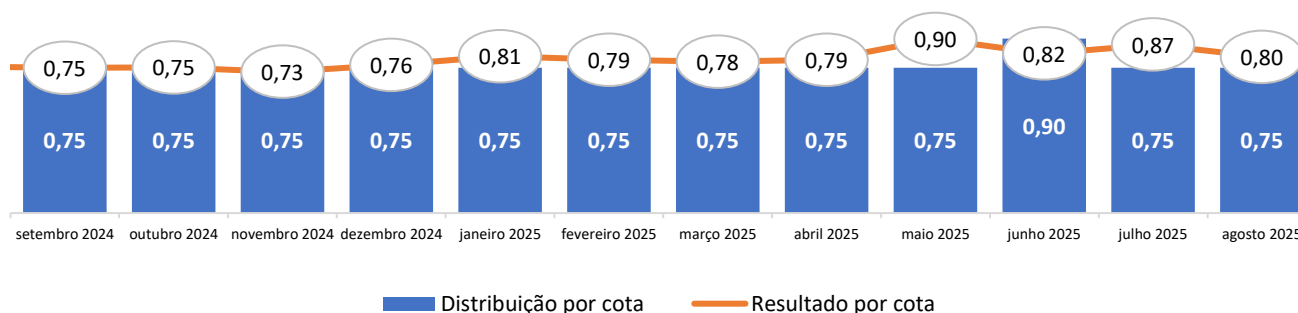
## CXCI11 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	março 2025	abril 2025	maio 2025	junho 2025	julho 2025	agosto 2025	2025	últimos 12 meses
Rendimentos de FII	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\$ 1.688.727,67	R\$ 13.779.732,34	R\$ 20.235.563,48
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ -	R\$ -	R\$ 164.608,76	R\$ -	R\$ 2.325,93	R\$ -	R\$ 166.934,69	R\$ 176.147,42
Receitas financeiras	R\$ 46.633,85	R\$ 51.613,43	R\$ 69.942,30	R\$ 92.468,04	R\$ 107.632,22	R\$ 98.800,27	R\$ 562.601,23	R\$ 761.907,78
LCI	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesas	-R\$ 124.116,89	-R\$ 130.339,45	-R\$ 145.425,90	-R\$ 123.667,60	-R\$ 121.601,50	-R\$ 131.101,34	-R\$ 1.001.492,01	-R\$ 1.507.081,94
Resultado	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\$ 1.656.426,60	R\$ 13.507.776,25	R\$ 19.666.536,74
Distribuição	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\$ 1.543.297,50	R\$ 12.655.018,90	R\$ 18.828.196,90
Reserva	R\$ 62.771,04	R\$ 82.913,60	R\$ 304.799,05	-R\$ 158.591,67	R\$ 244.254,53	R\$ 113.129,10	R\$ 852.757,35	R\$ 838.339,84
Resultado acumulado	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\$ 1.618.366,65	R\$ 9.806.557,80	R\$ 12.867.462,00
Resultado por cota	R\$ 0,78	R\$ 0,79	R\$ 0,90	R\$ 0,82	R\$ 0,87	R\$ 0,80	R\$ 6,56	R\$ 9,56
Distribuição por cota	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,90	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 6,15	R\$ 9,15

Fonte: CAIXA Asset

### Geração e Distribuição de Proventos

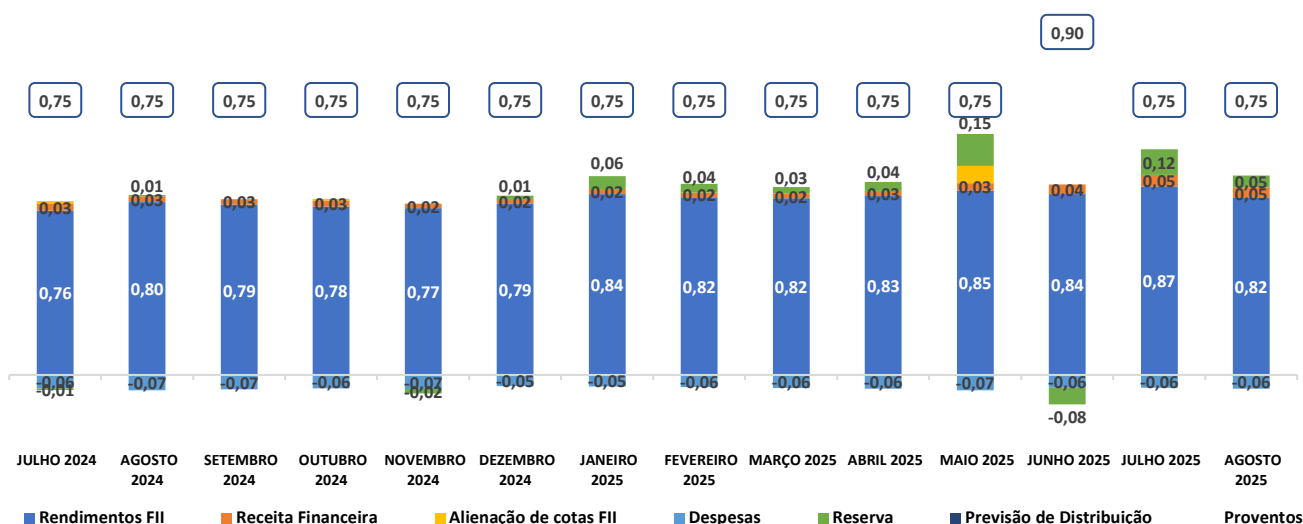


\* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

## CXCII1 - COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS

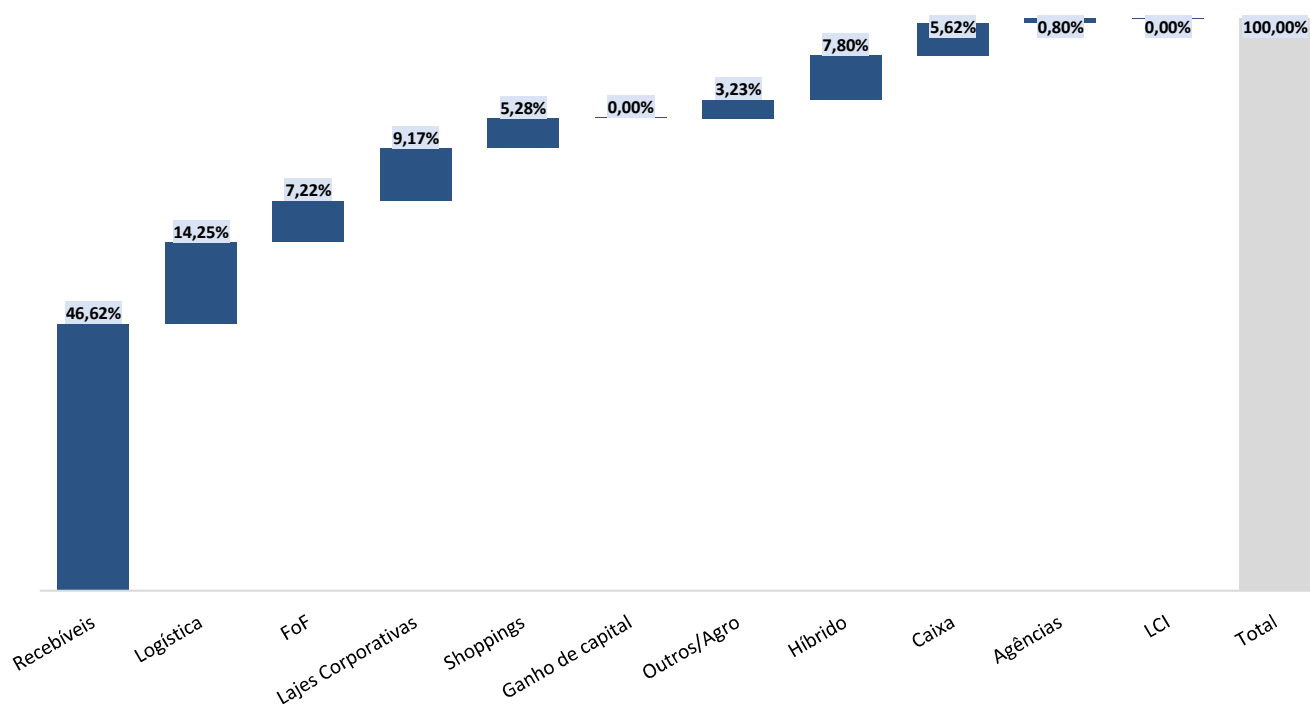


Reserva acumulada: 0,79/cota



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](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**