



JUL 2026

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 2026



Cota Patrimonial

R\$ 78,67

Cota de Mercado

R\$65,40

Distribuição
por Cota

R\$ 0,75

Dividend
Yield / Mês

1,15%

Dividend
Yield (% CDI)*

111,02%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 161,9 milhões

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 134,6 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 68,4 mil

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.362

FII
INVESTIDOS

43

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 31/07/2026.

PALAVRA DO GESTOR



Prezado Investidor,

Em julho, no âmbito internacional, o conflito entre EUA e Irã, que já dura cinco meses, voltou a se intensificar com novos ataques e bloqueio do Estreito de Ormuz, impulsionando o petróleo para alta superior a 20% em julho e elevando prêmios de risco. A disparada da commodity reforça pressões inflacionárias globais, sustenta juros longos nos EUA no maior nível em 19 anos e alimenta apostas de nova alta pelo Fed. Essa combinação aperta as condições financeiras globais e reacende preocupações sobre crescimento, com impacto em expectativas de política monetária em economias emergentes.

No âmbito doméstico, a manutenção da taxa Selic em patamar elevado ao longo de julho continuou sustentando a atratividade dos ativos de crédito, ao mesmo tempo em que manteve desafios para a reprecificação dos ativos imobiliários negociados no mercado secundário. As expectativas dos agentes econômicos permaneceram concentradas na trajetória futura da inflação e dos juros, fatores que seguem relevantes para o desempenho da indústria de fundos imobiliários

À luz desse contexto, a carteira do CXC111, majoritariamente alocada em FIIs de crédito imobiliário, voltou a apresentar desempenho relativo superior ao segmento de fundos de tijolo no período. Esse comportamento reforça a racionalidade da estratégia de concentração em ativos de recebíveis, que continuam se beneficiando de um ambiente caracterizado por taxas de juros reais elevadas e pela atratividade dos indexadores presentes nas operações de crédito estruturado. Adicionalmente, a maior previsibilidade dos fluxos financeiros, combinada à diversificação de riscos de crédito e garantias, contribuiu para a resiliência do portfólio e para a sustentação da geração recorrente de resultados.

CXC111
R\$ 65,40
▲ 0,92%

IFIX
3.818,52 pontos
▼ 0,32%

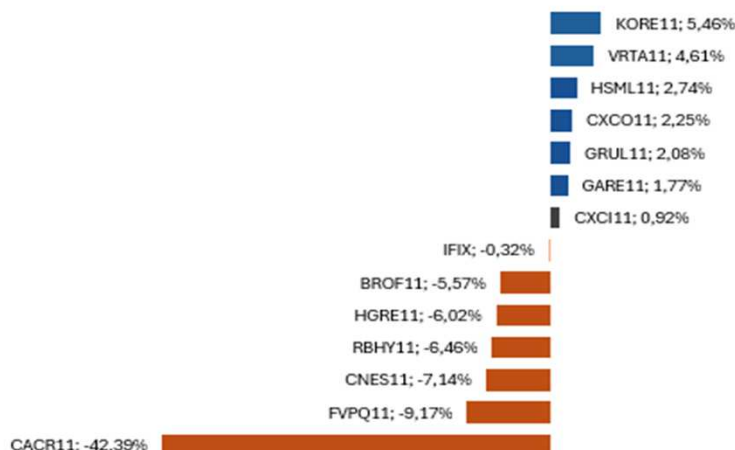
IBOVESPA
177.999,00 pontos
▲ 3,47%

DÓLAR
R\$ 5,08
▼ 1,92%

PALAVRA DO GESTOR



Destaques | Retorno FII Investidos | CXCII1*



Fonte: Economática e CAIXA Asset.

No mês, os três principais destaques positivos foram:

O KORE11 apresentou a melhor performance do período, com valorização de 5,46%. O desempenho está associado a um movimento de reprecificação de mercado em ativo negociado com desconto relevante frente ao valor patrimonial, sustentado pela reavaliação anual positiva do portfólio, pela estabilidade operacional reportada no relatório de junho e pela manutenção da distribuição de R\$ 0,60/cota. Esse conjunto de fatores contribuiu para o fortalecimento da percepção do mercado em relação ao fundo.

O VRTA11 registrou valorização de 4,61%. No período, o FII anunciou a contratação da SUNO como formador de mercado e a manutenção dos rendimentos em R\$ 0,85/cota. Adicionalmente, comunicou novas alocações em CRIs com remunerações atrativas, medidas que contribuíram para a melhora da percepção de resultado e para a valorização da cota no mês.

O HSML11 apresentou valorização de 2,74%. Em 01/07/2026, o FII comunicou o recebimento de R\$ 105,5 milhões referentes à última parcela da venda parcial do Shopping Pátio Maceió, com ganho de capital de R\$ 48,2 milhões (equivalente a R\$ 2,26/cota), concluindo integralmente a alienação de 49,00% do ativo. Parte dos recursos será destinada à redução da alavancagem do fundo, reforçando a solidez de sua estrutura de capital e a disciplina na gestão de passivos.

PALAVRA DO GESTOR



Por outro lado, no mês, os três principais destaques negativos foram:

O CACR11 registrou a pior performance do período, com desvalorização de 42,39%, aprofundando a acentuada trajetória de queda observada ao longo do ano. Um conjunto de eventos negativos tem contribuído para a progressiva deterioração da percepção do mercado em relação ao ativo. No mês, o FII submeteu à assembleia de cotistas proposta de não distribuição de resultados, a qual foi reprovada. Em paralelo, o Administrador comunicou sua renúncia, elevando o grau de incerteza quanto à governança do fundo. A combinação desses fatores intensificou a pressão vendedora e conduziu a cota a mais um mês de forte desvalorização.

O FVPQ11 apresentou desvalorização de 9,17%. Em seu último relatório gerencial, o FII divulgou indicadores operacionais significativamente deteriorados na comparação com 2025. Dentre os principais destaques negativos, as vendas recuaram 3,3% no acumulado do ano frente ao mesmo período do exercício anterior, enquanto o resultado operacional registrou retração de 18,2% na mesma base de comparação. Os números reforçam o cenário de enfraquecimento dos fundamentos do ativo e ajudam a explicar o desempenho negativo da cota no período.

O CNES11 encerrou o mês com desvalorização de 7,14%. No período, o FII recebeu notificação de locatário do setor financeiro comunicando a desocupação parcial de áreas atualmente locadas, com impacto estimado em até 22,0% sobre a receita contratada do fundo. Somou-se a esse evento o anúncio de suspensão da distribuição de rendimentos referente à competência de junho. Em conjunto, tais fatores ampliaram a percepção de risco associada ao ativo e pressionaram negativamente a cota ao longo do mês.

PALAVRA DO GESTOR



O CXC11 apresentou, em julho, resultado de R\$ 0,83 por cota, mantendo desempenho consistente com a capacidade recorrente de geração de caixa do portfólio e em linha com os patamares observados nos últimos meses. No período, foi deliberada a distribuição de R\$ 0,75 por cota aos cotistas, preservando o alinhamento entre o resultado recorrente e a política de distribuição do fundo. Adicionalmente, o fundo permanece com posição confortável de reservas acumuladas, fator que contribui para a previsibilidade dos rendimentos e para a mitigação de eventuais oscilações de mercado.

O portfólio segue adequadamente diversificado por emissores, setores e estruturas de garantia, mantendo foco na preservação de capital, na geração de renda recorrente e na captura de oportunidades com retorno ajustado ao risco.

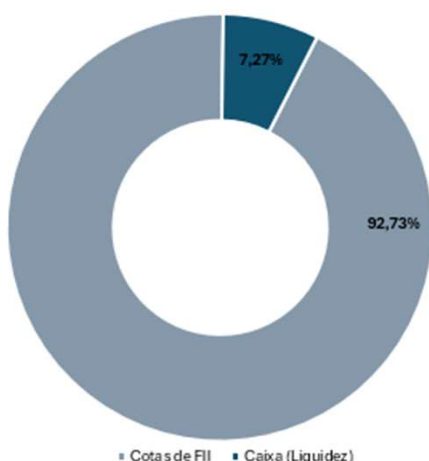
Sob a ótica da composição da carteira, os fundos de recebíveis imobiliários continuaram desempenhando papel relevante na estabilidade dos resultados. O ambiente de juros ainda elevados e a manutenção de índices de inflação compatíveis com as estruturas de indexação dos ativos seguiram favorecendo os instrumentos de crédito imobiliário, proporcionando rendimentos atrativos e sustentando a capacidade de geração de caixa do fundo. A qualidade dos devedores e a diversificação das exposições permanecem como importantes vetores de resiliência da carteira.

No segmento de fundos de tijolo, o mercado apresentou desempenho mais moderado em julho, com o IFIX registrando retração de 0,32% no período. O movimento refletiu a continuidade das incertezas macroeconômicas e das discussões relacionadas à trajetória das taxas de juros. Em função disso, diversos fundos seguem negociando com descontos relevantes em relação aos respectivos valores patrimoniais e fundamentos operacionais, mantendo oportunidades de geração de valor para investidores com horizonte de médio e longo prazo. A gestão permanece atenta à identificação de ativos com fundamentos sólidos e potencial de valorização decorrente da convergência desses descontos.

Geração e Distribuição de Proventos

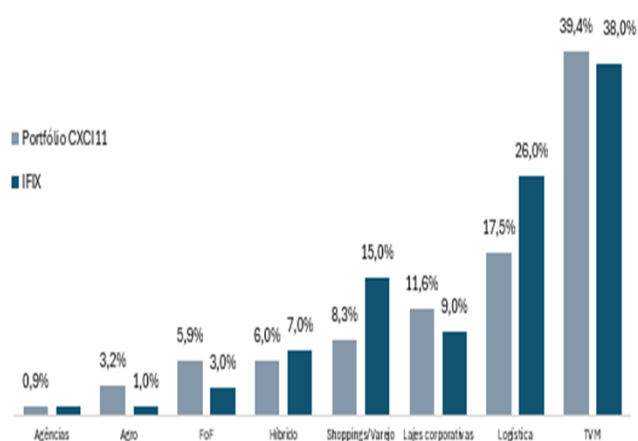


CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

■ Cotas de FII ■ Caixa (Liquidez)

Fonte: CAIXA Asset

Alocação em FII – Distribuição Setorial

(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 92,73%)

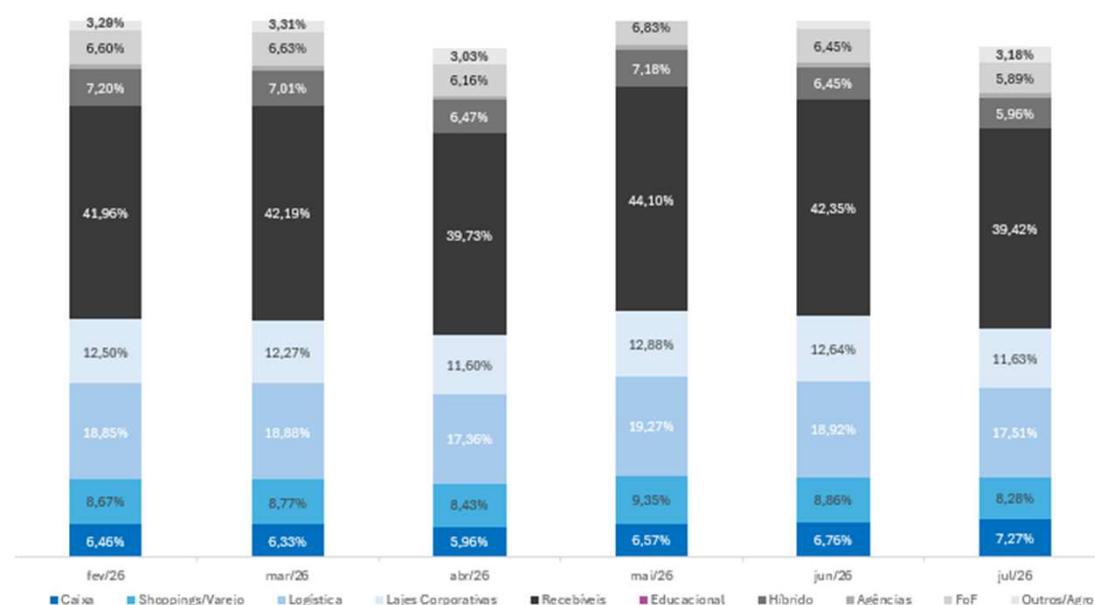
Fonte: CAIXA Asset e Economática

No âmbito macroeconômico doméstico, julho foi marcado pela manutenção de condições financeiras restritivas, em um ambiente ainda caracterizado por taxas de juros elevadas e pela cautela dos agentes econômicos quanto à trajetória da inflação, da atividade econômica e das contas públicas. Nesse contexto, a alocação de capital permaneceu concentrada em ativos capazes de oferecer maior previsibilidade de fluxos e melhor relação risco-retorno ajustada ao cenário vigente.

Esse ambiente continuou influenciando a precificação dos ativos imobiliários listados. Ao longo do mês, o IFIX registrou retração de 0,32%, refletindo a acomodação observada no mercado secundário e a manutenção de um prêmio de risco elevado para ativos mais sensíveis ao custo de capital. Como consequência, os fundos de tijolo apresentaram, de forma geral, desempenho mais moderado, diante da maior exigência de retorno por parte dos investidores. Em contrapartida, os segmentos ligados ao crédito imobiliário permaneceram beneficiados pelo atual patamar das taxas de juros, sustentando níveis atrativos de distribuição de rendimentos, spreads ainda favoráveis e maior previsibilidade na geração de caixa.

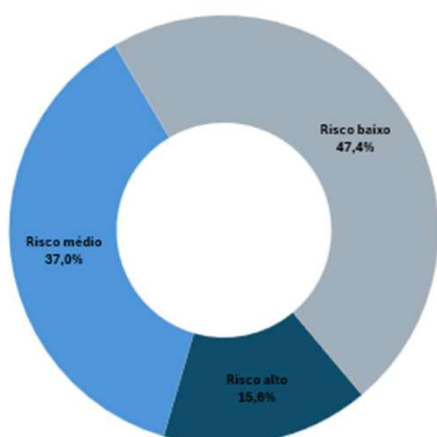
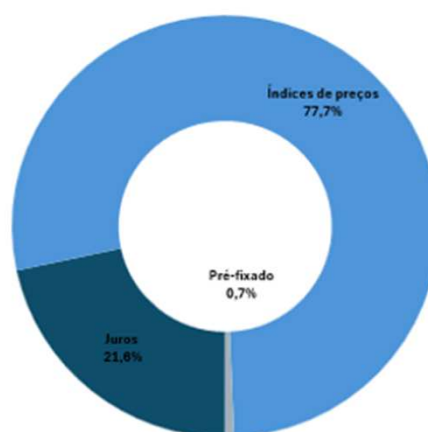
Nesse cenário, a carteira do CXC111, majoritariamente exposta a FIIs de crédito imobiliário, apresentou novamente desempenho relativo superior ao segmento de fundos de tijolo, corroborando a estratégia de alocação em ativos de recebíveis e a busca por retornos ajustados ao risco em um contexto de política monetária ainda restritiva. Apesar dos desafios observados no curto prazo, os fundamentos da indústria de fundos imobiliários permanecem consistentes.

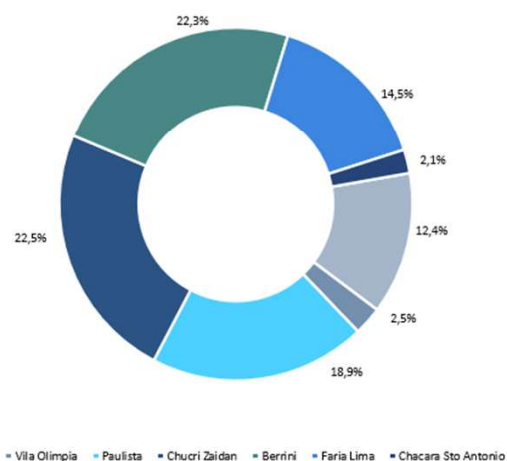
Adicionalmente, diversos ativos seguem negociados com descontos relevantes em relação aos respectivos valores patrimoniais e fundamentos operacionais, preservando oportunidades de geração de valor no médio e longo prazo, especialmente para estratégias focadas na captura de renda recorrente e no potencial fechamento desses deságios ao longo do ciclo de mercado.

Histórico de alocação por setor

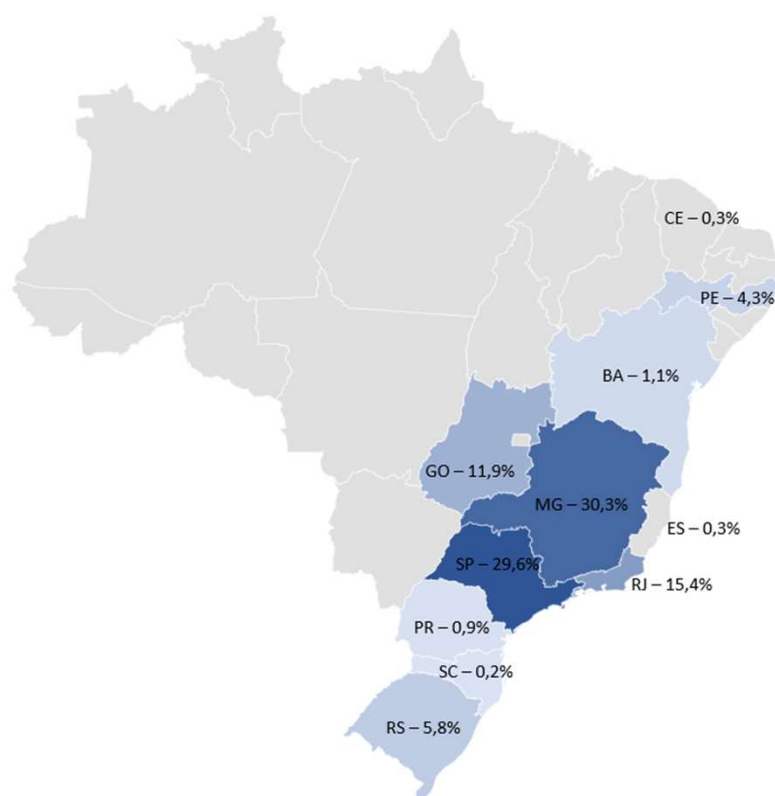
*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

FII de recebíveis
(percepção de risco)**FII de recebíveis**
(distribuição por indexador)Fonte: CAIXA Asset
Data Base 31 JUL 26

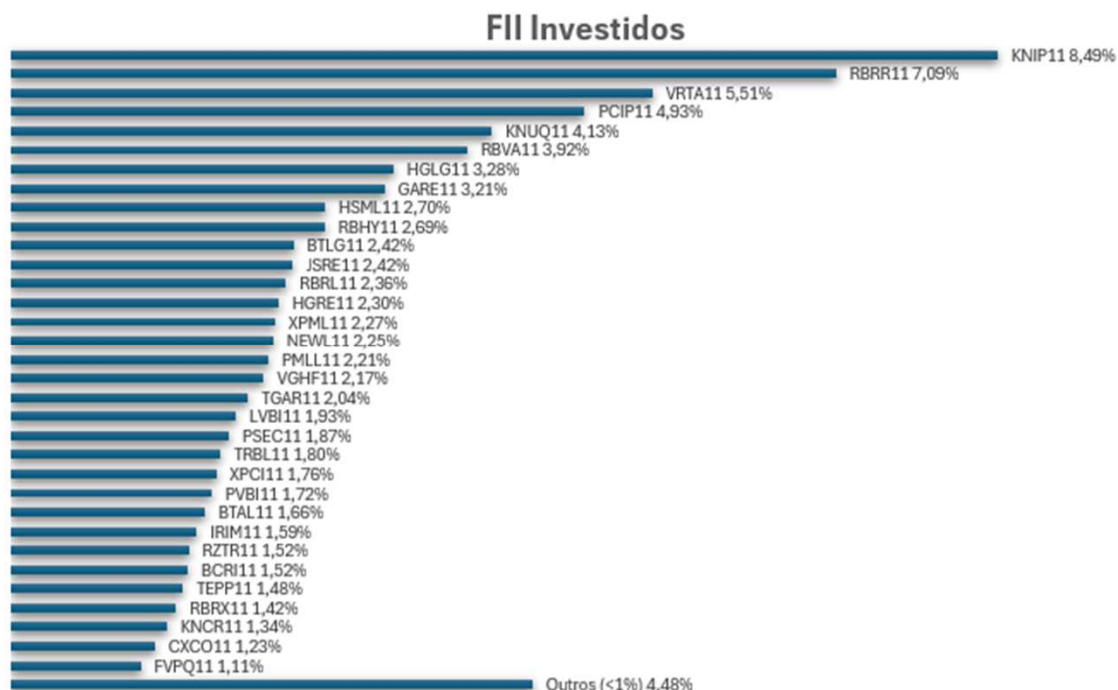
Concentração lajes corporativas**Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo**

Fonte: CAIXA Asset

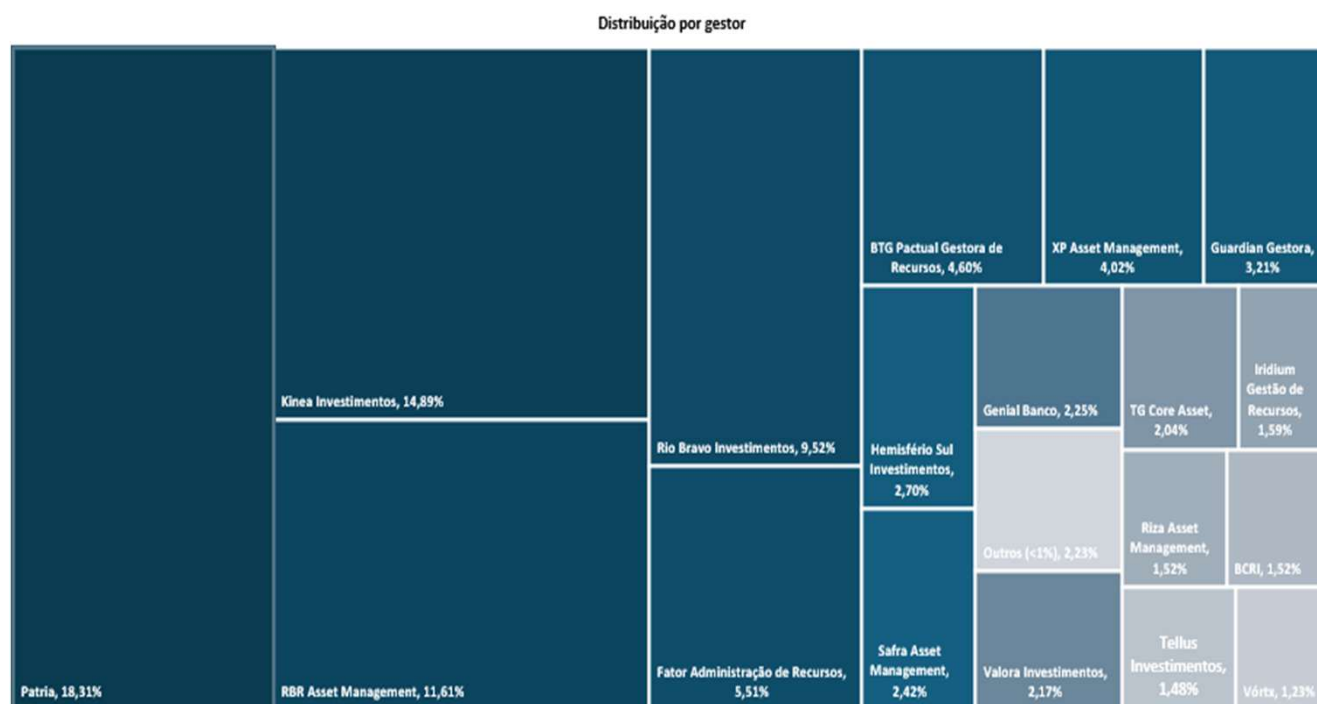
Concentração ativos logísticos

Fonte: CAIXA Asset

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

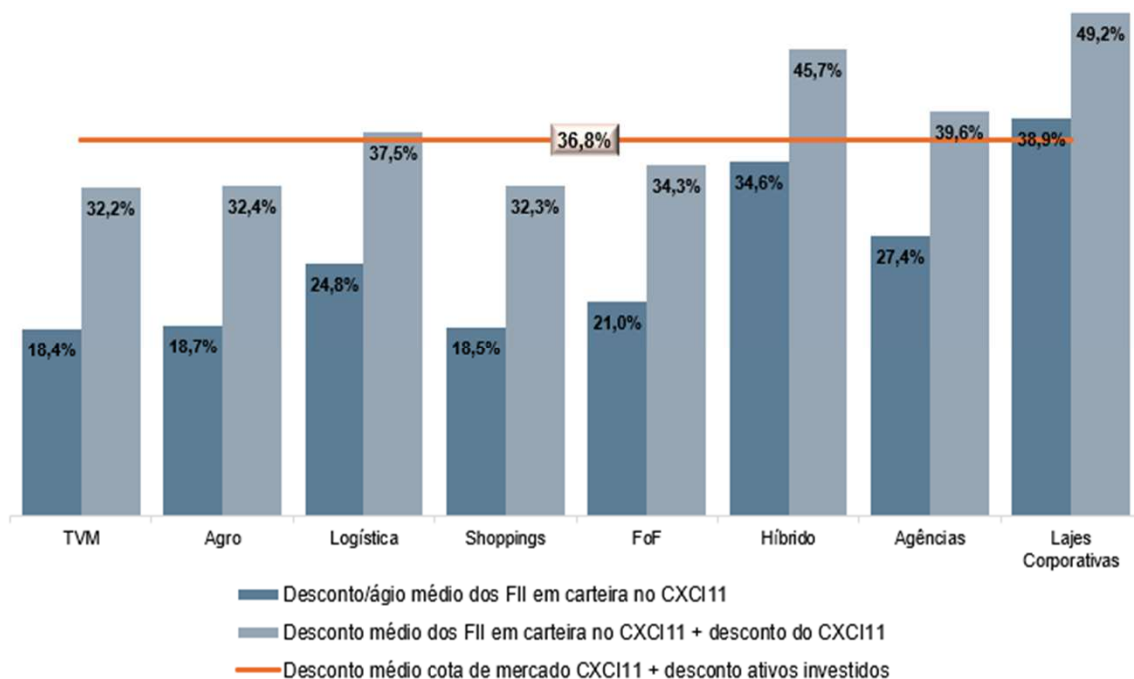


(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 92,73%). Fonte: CAIXA Asset



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 92,73%). Fonte: CAIXA Asset

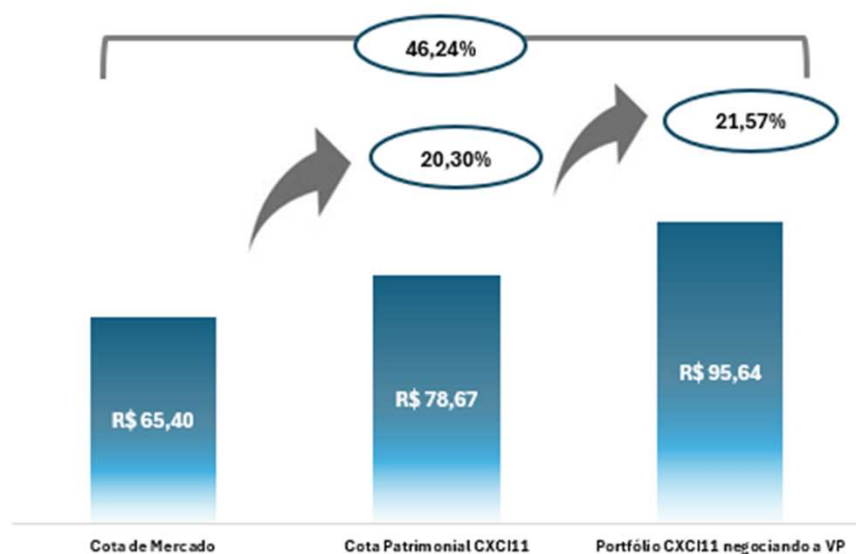
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 31 JUL 2026

** Cota patrimonial dos FII investidos pelo CXCI11 | Fonte: Economática

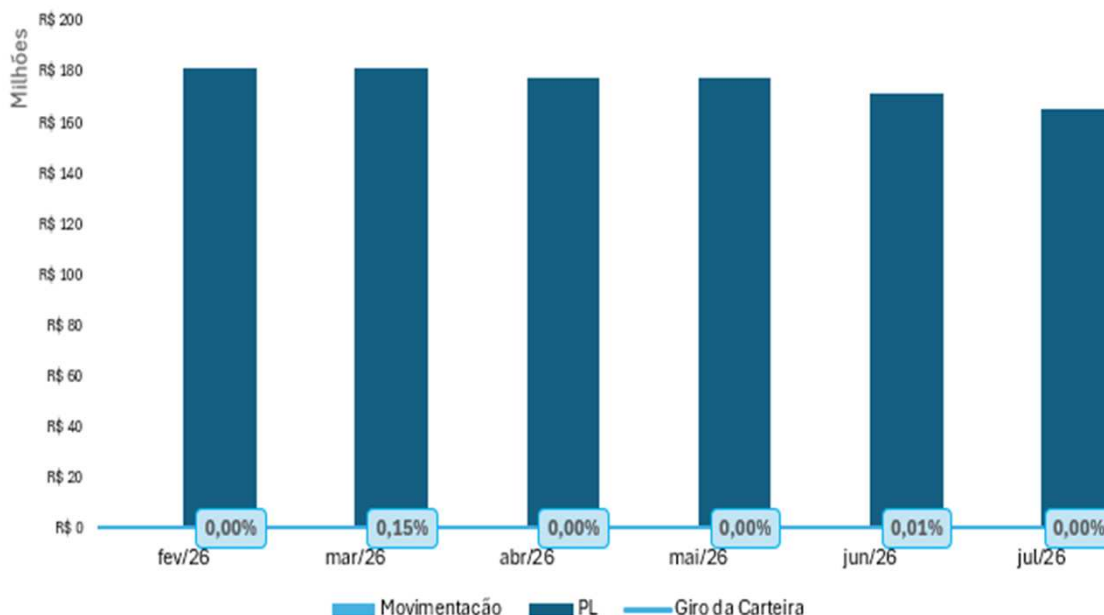
CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



* Data base 31 JUL 2026

** Cota patrimonial dos FII investidos pelo CXCI11 | Fonte: Economática

CXCII1 - MOVIMENTAÇÃO E GIRO



Fonte: CAIXA Asset

CXCII1 - Ágio / Deságio histórico



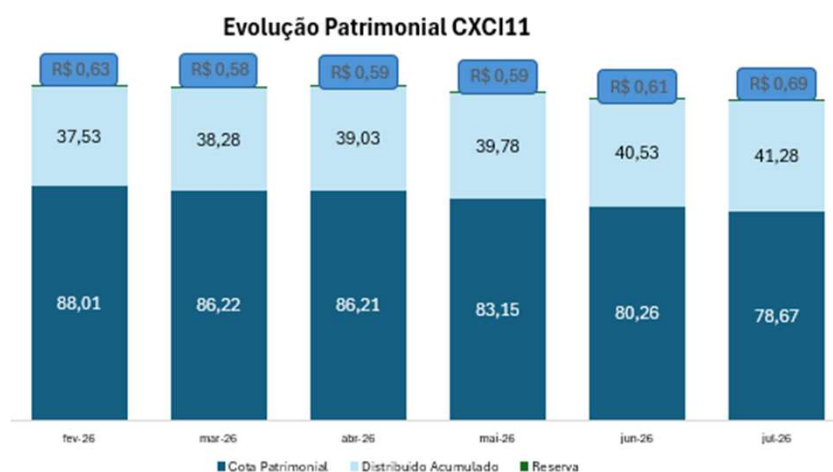
Mês	Cota Patrimonial		Cota de Mercado		Ágio/Deságio
nov/24	R\$	82,45	R\$	72,82	88,32%
dez/24	R\$	79,73	R\$	65,83	82,57%
jan/25	R\$	76,65	R\$	65,50	85,46%
fev/25	R\$	78,88	R\$	65,65	83,22%
mar/25	R\$	83,23	R\$	66,59	80,00%
abr/25	R\$	84,71	R\$	68,97	81,42%
mai/25	R\$	85,13	R\$	69,69	81,86%
jun/25	R\$	85,43	R\$	67,71	79,26%
jul/25	R\$	83,34	R\$	64,75	77,69%
ago/25	R\$	83,70	R\$	65,34	78,06%
set/25	R\$	84,86	R\$	66,48	78,34%
out/25	R\$	84,26	R\$	66,01	78,34%
nov/25	R\$	85,39	R\$	67,21	78,71%
dez/25	R\$	87,74	R\$	68,24	78,76%
jan/26	R\$	88,03	R\$	72,45	82,30%
fev/26	R\$	88,01	R\$	74,40	84,54%
mar/26	R\$	86,22	R\$	75,75	87,86%
abr/26	R\$	86,21	R\$	73,44	85,19%
mai/26	R\$	83,15	R\$	70,04	84,23%
jun/26	R\$	80,26	R\$	65,55	81,67%
jul/26	R\$	78,67	R\$	65,40	83,13%

Fonte: CAIXA Asset e Economatica

CXCI11 - EVOLUÇÃO COTA CXCI11



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



Fonte: CAIXA Asset

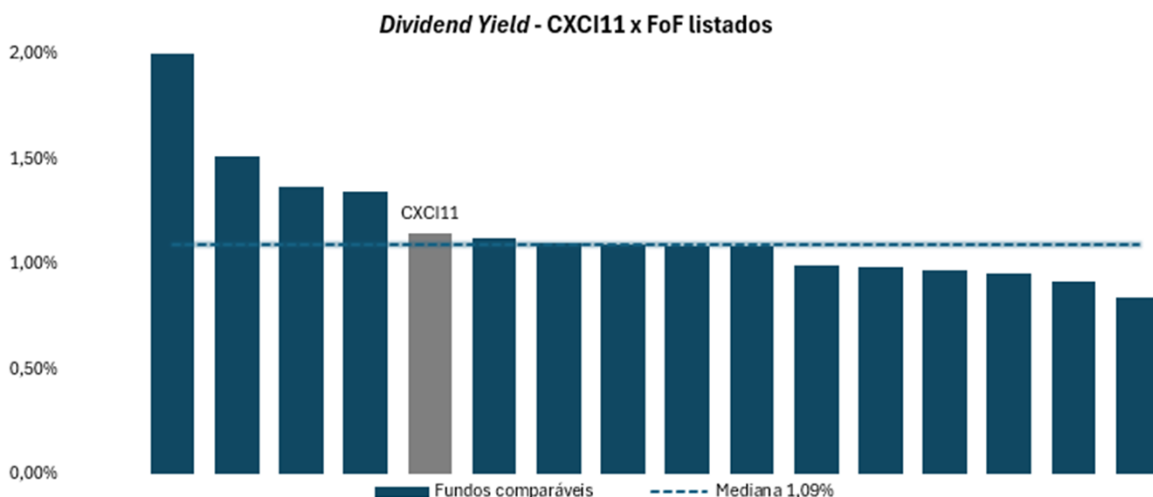
CXCI11 - COMPARATIVO DE RETORNO



Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
jul/26	1,15%	1,35%	111,02%
12 meses	14,07%	16,55%	112,50%
desde o início	63,12%	74,26%	105,28%

* gross up de 15% e cota de mercado de 31/07/2026. Fonte CAIXA Asset e Economática

CXCII1 - COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



*informações geradas com base nos dados disponíveis até a data de elaboração deste relatório.

Fonte: Economatica | base JUL 2026

CXCII1 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

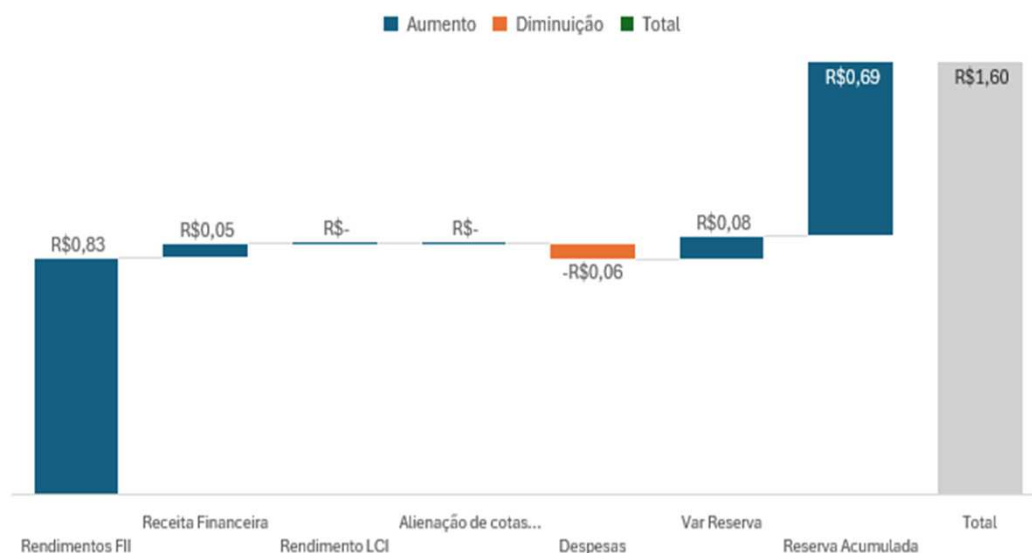


	março 2026	abril 2026	maio 2026	junho 2026	julho 2026	2026	últimos 12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.524.385,00	R\$ 1.620.415,96	R\$ 1.602.335,53	R\$ 1.604.155,41	R\$ 1.719.698,52	R\$ 11.265.463,53	R\$ 19.271.000,71
Alienação de cotas de FII (líquido)	-R\$ 82.573,15		R\$ 1.137,90	R\$ 8.629,48	R\$ -	-R\$ 72.742,64	-R\$ 72.742,64
Receitas financeiras	R\$ 101.377,00	R\$ 93.298,99	R\$ 91.779,82	R\$ 96.050,66	R\$ 107.087,48	R\$ 676.839,63	R\$ 1.179.165,06
LCI						R\$ -	R\$ -
Despesas	-R\$ 110.789,34	-R\$ 156.550,59	-R\$ 150.558,31	-R\$ 117.725,97	-R\$ 114.113,90	-R\$ 917.244,24	-R\$ 1.527.105,70
Resultado	R\$ 1.432.399,51	R\$ 1.557.164,36	R\$ 1.544.694,94	R\$ 1.591.109,58	R\$ 1.712.672,10	R\$ 10.952.316,28	R\$ 18.850.317,43
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\$ 10.803.061,50	R\$ 18.931.079,20
Reserva	-R\$ 110.894,99	R\$ 13.869,86	R\$ 1.400,44	R\$ 47.815,08	R\$ 169.377,60	R\$ 149.254,78	-R\$ 80.761,77
Resultado acumulado	R\$ 1.192.013,80	R\$ 1.205.883,66	R\$ 1.207.284,10	R\$ 1.255.099,18	R\$ 1.424.476,78	R\$ 8.928.792,31	R\$ 16.732.576,86
Resultado por cota	R\$ 0,70	R\$ 0,76	R\$ 0,75	R\$ 0,77	R\$ 0,83	R\$ 5,32	R\$ 9,16
Distribuição por cota	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 5,25	R\$ 9,20
Resultado Acumulado/Cota	R\$ 0,58	R\$ 0,59	R\$ 0,59	R\$ 0,61	R\$ 0,69		

Fonte: CAIXA Asset

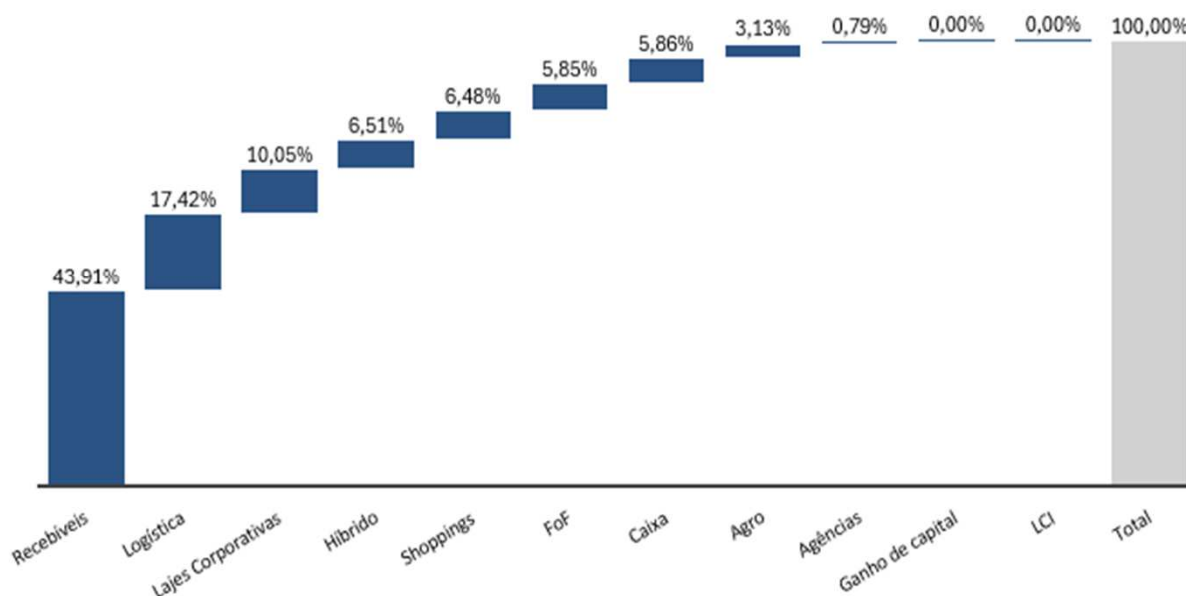
* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

CXCII1 - COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS



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