



SET 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 | SET 2026



Cota Patrimonial

R\$ 76,14

Cota de Mercado

R\$ 64,82

Distribuição  
por Cota

R\$ 0,75

Dividend  
Yield / Mês

1,16%

Dividend  
Yield (% CDI)\*

125,84%

PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO

R\$ 156,7 milhões

VALOR  
DE  
MERCADO

R\$ 133,4 milhões

VOLUME  
MÉDIO  
NEGOCIADO  
POR DIA

R\$ 63,8 mil

QUANTIDADE  
DE  
COTAS

2.057.726

NÚMERO  
DE  
INVESTIDORES

5.337

FII  
INVESTIDOS

44

\* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 30/09/2026.

## PALAVRA DO GESTOR



Prezado Investidor,

Em setembro, no âmbito global, o conflito entre EUA e Irã completou sete meses, mantendo elevado o prêmio de risco geopolítico e minando expectativas de desaceleração inflacionária. A alta do petróleo Brent (+7% em setembro) reacendeu as pressões sobre preços e juros globais.

Nos EUA, na reunião de setembro, o FOMC elevou a Fed Funds Rate em 0,25 p.p., para o intervalo entre 3,75% e 4,00% ao ano. A decisão foi unânime (12-0) e veio acompanhada de revisão altista relevante das projeções de crescimento, de inflação e da trajetória esperada para a Fed Funds Rate. O comunicado retirou a menção a choques de oferta e energia do comunicado, revelando que o Comitê deixou de tratar a elevação da inflação como pontual e passou a enxergá-la como resultado de uma dinâmica mais ampla, o que justifica resposta via aumento de taxa de juros. Essa leitura é reforçada pela fala de Warsh de que as condições financeiras dificilmente poderiam ser descritas como restritivas.

No Brasil, na reunião de setembro, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central reduziu a taxa Selic em 25 pontos-base, para 13,75% ao ano, refletindo moderação gradual da atividade, sinais da política restritiva sobre o crédito e postura cautelosa para assegurar convergência da inflação à meta. A ata destacou desaceleração nos componentes sensíveis ao ciclo e inflação abaixo do limite superior, porém acima da meta, com projeções de 5,2% em 2026 e 3,9% em 2027, considerando câmbio de R\$5,15 por dólar e bandeira amarela. O Copom apontou balanço de riscos com assimetria altista e possíveis choques de petróleo e clima, mas reconheceu fatores baixistas como maior desaceleração global. O Relatório de Política Monetária reduziu a projeção do IPCA para 3,1% no segundo trimestre de 2028, revisou o PIB para 1,8% em 2026 e 1,4% em 2027 e antecipou hiato do produto negativo até 2028, reforçando a perspectiva de continuidade de cortes graduais de 25 pontos-base e orientação dependente da evolução dos dados.

Nesse contexto, a carteira do CXCI manteve, ao longo de setembro, elevado nível de investimento, com 95,26% do patrimônio alocado em FIIs. A composição do portfólio permaneceu concentrada em ativos com forte capacidade de geração de renda, combinando exposição relevante ao segmento de crédito imobiliário e posições selecionadas em fundos de tijolo. Tal estrutura permitiu ao CXCI11 capturar a atratividade dos recebíveis imobiliários em um ambiente de juros ainda elevados, sem abdicar do potencial de valorização patrimonial proporcionado por ativos reais negociados com desconto em relação aos seus fundamentos.

**CXCI11**  
R\$ 64,82  
▲ 0,94%

**IFIX**  
3.755,22 pontos  
▼ 0,20%

**IBOVESPA**  
186.340,46 pontos  
▲ 5,03%

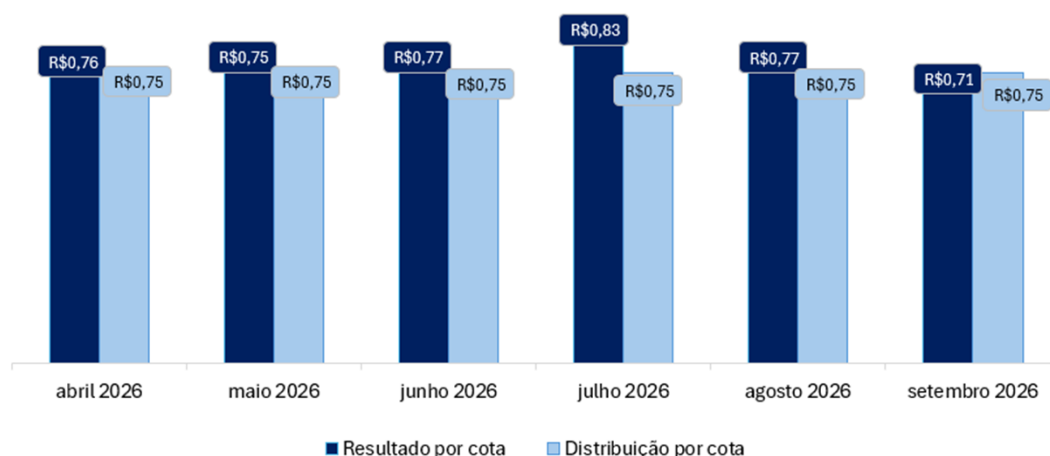
**DÓLAR**  
R\$ 5,18  
▼ 0,01%

## PALAVRA DO GESTOR

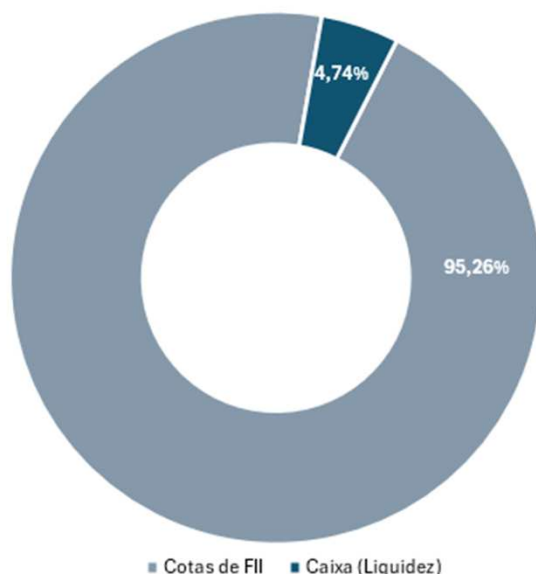
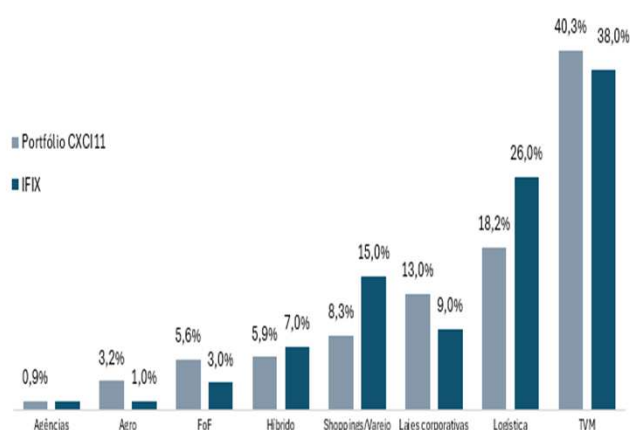


Em setembro, o CXCI11 apresentou resultado de R\$ 0,71 por cota, mantendo a consistência da geração recorrente de caixa do portfólio. No período, foi deliberada a distribuição de R\$ 0,75 por cota, em linha com a política de distribuição do fundo e suportada pela posição de reservas acumuladas, que permanece em nível confortável e contribui para a previsibilidade dos rendimentos ao longo do tempo. O Fundo encerrou o mês com 95,26% do patrimônio alocado em FIIs, mantendo uma carteira amplamente investida e adequadamente diversificada entre diferentes segmentos, estratégias e gestores. A alocação segue orientada para a preservação de capital, geração recorrente de renda e captura de oportunidades de valorização ao longo dos ciclos do mercado imobiliário. Os fundos de recebíveis imobiliários continuaram contribuindo de forma relevante para a estabilidade dos resultados da carteira. Embora o processo de flexibilização monetária tenha avançado ao longo dos últimos meses, o nível de juros permanece elevado em termos históricos, preservando a atratividade dos ativos de crédito imobiliário. Adicionalmente, a diversificação entre devedores, lastros e garantias segue reforçando a resiliência do portfólio e a previsibilidade dos fluxos de caixa. No segmento de fundos de tijolo, o ambiente começou a se mostrar mais favorável diante da continuidade do ciclo de redução da taxa básica de juros. Historicamente, esse movimento tende a beneficiar os ativos imobiliários por meio da redução das taxas de desconto utilizadas pelo mercado e da melhora relativa da atratividade dos rendimentos distribuídos pelos FIIs. Apesar disso, diversos fundos ainda permanecem negociando com descontos relevantes em relação aos seus valores patrimoniais, criando oportunidades atrativas de geração de valor no médio e longo prazo. Nesse contexto, a gestão permanece focada na identificação de ativos com fundamentos sólidos, elevada qualidade dos portfólios imobiliários e potencial de valorização decorrente da convergência desses descontos.

## Geração e Distribuição de Proventos



## CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)****Alocação em FII – Distribuição Setorial****(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 95,26%)**

Fonte: CAIXA Asset e Economatica

No cenário macroeconômico doméstico, setembro foi marcado pela continuidade do processo de flexibilização monetária, embora as condições financeiras ainda permanecessem relativamente restritivas em termos históricos.

O mercado seguiu acompanhando a evolução da inflação, da atividade econômica e do quadro fiscal, fatores que continuam influenciando as expectativas para a trajetória dos juros e, consequentemente, a precificação dos ativos imobiliários.

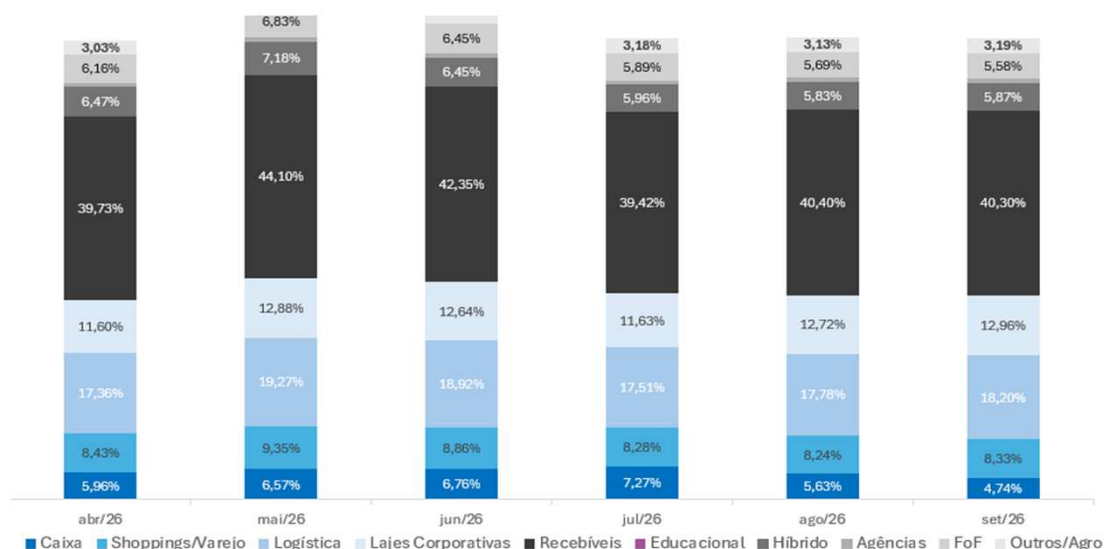
Nesse ambiente, observou-se maior diferenciação de desempenho entre os segmentos de fundos imobiliários. Enquanto os fundos de crédito mantiveram sua atratividade em razão da elevada capacidade de geração de renda e da previsibilidade dos fluxos de caixa, os fundos de tijolo passaram a se beneficiar gradualmente da perspectiva de redução do custo de capital ao longo dos próximos trimestres.

Apesar desse movimento, diversos ativos permanecem negociando com descontos relevantes em relação aos respectivos valores patrimoniais, sugerindo potencial adicional de valorização à medida que o ciclo monetário avance.

O resultado reforça a efetividade da estratégia de diversificação entre fundos de papel e tijolo, permitindo ao Fundo capturar tanto a resiliência proporcionada pelos ativos de crédito quanto as oportunidades de valorização presentes nos segmentos mais sensíveis à redução das taxas de juros.

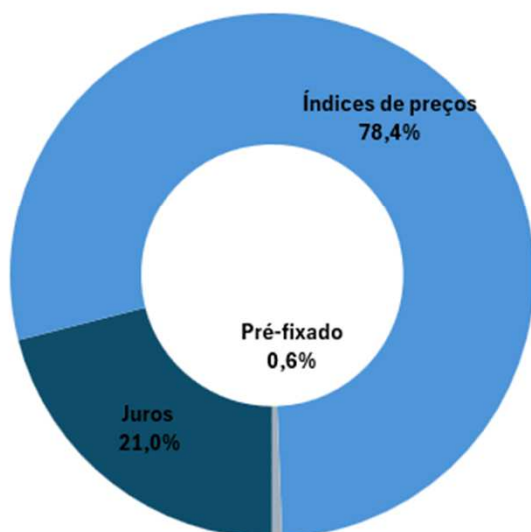
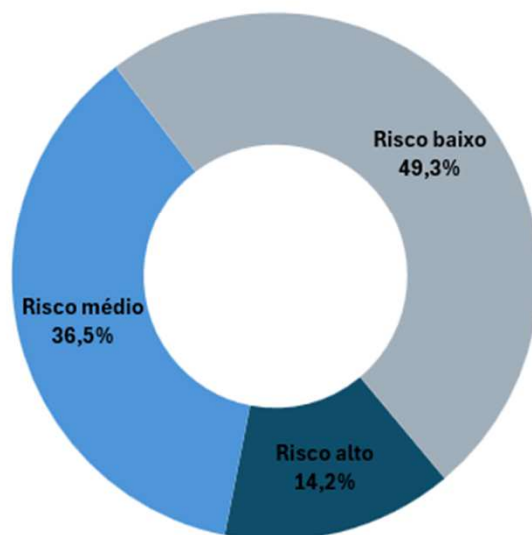
A gestão permanece focada na seleção de ativos com fundamentos sólidos, geração recorrente de renda e potencial de apreciação patrimonial, mantendo uma abordagem disciplinada na alocação dos recursos.

Essa estratégia permite combinar estabilidade na geração de resultados correntes com a captura de valor decorrente da normalização dos descontos observados em parcela relevante da indústria de fundos imobiliários ao longo do ciclo de mercado.

**Histórico de Alocação por Setor**

\*(Percentual em relação ao PL)

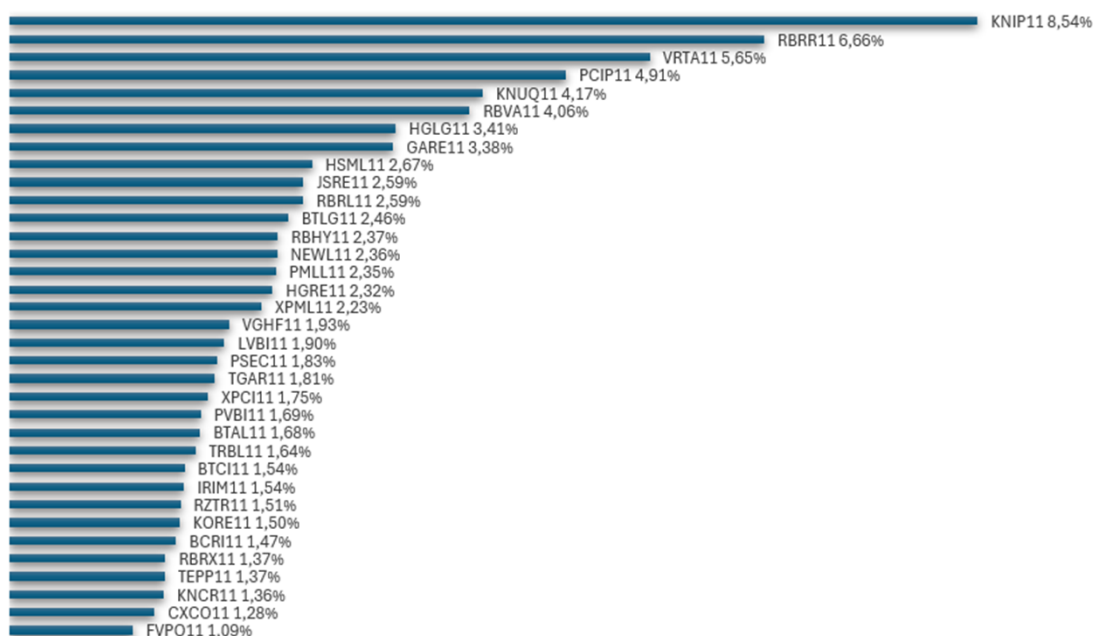
Fonte: CAIXA Asset.

**FII de recebíveis  
(distribuição por indexador)****FII de recebíveis  
(percepção de risco)**Fonte: CAIXA Asset  
Data Base 30 SET 26

## COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

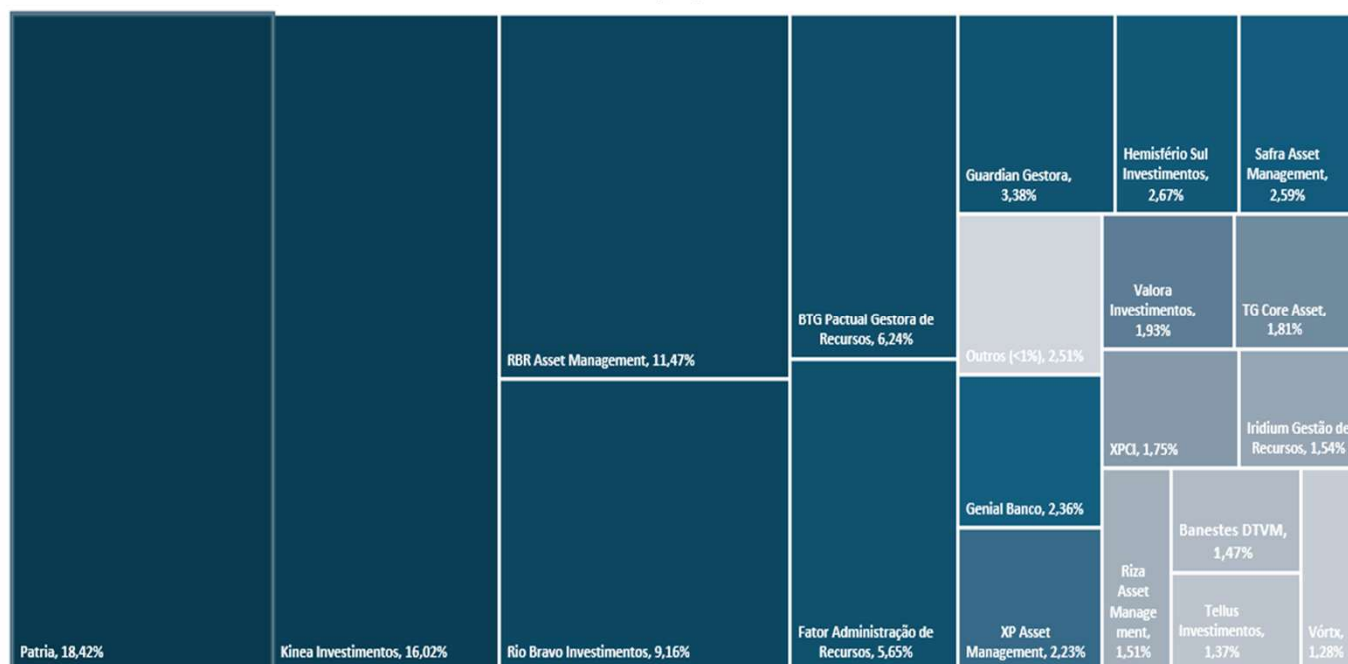


## Carteira FII



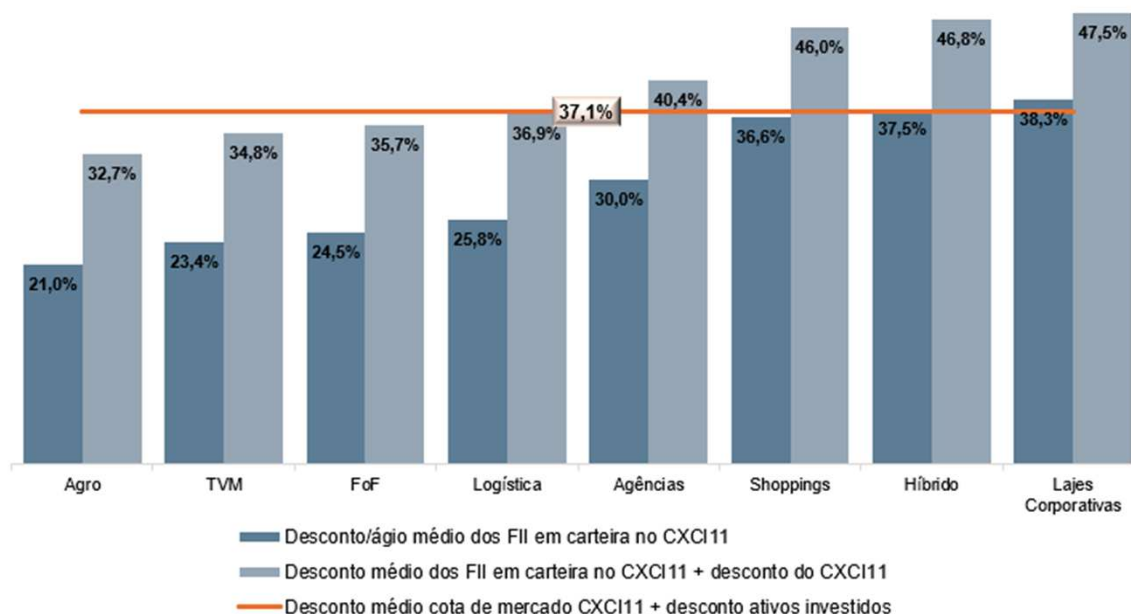
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 95,26%). Fonte: CAIXA Asset

## Distribuição por Gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 95,26%). Fonte: CAIXA Asset

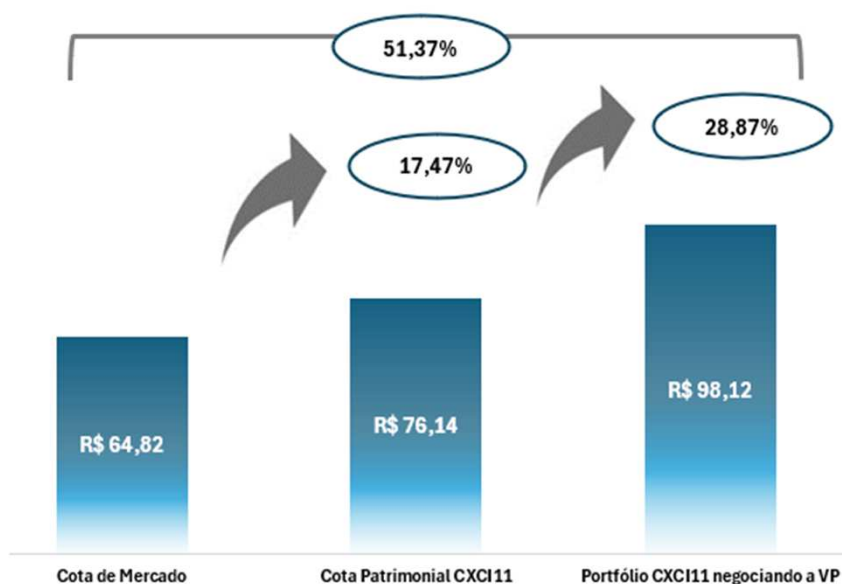
## CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



\* Data base: 30 SET 2026

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

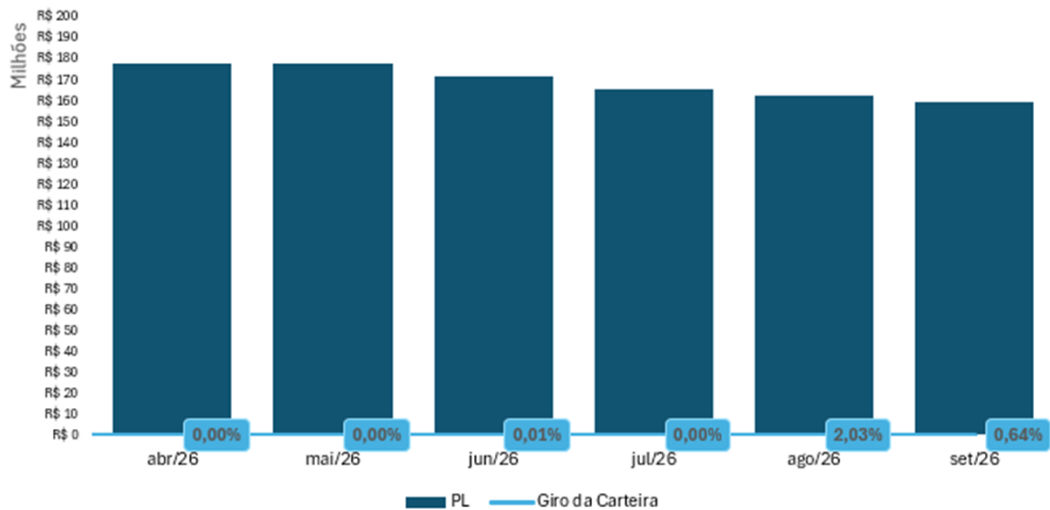
## CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



\* Data base 30 SET 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 |
|--------|------------------|-------|-----------------|-------|--------------|
| 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%       |
| ago/26 | R\$              | 77,15 | R\$             | 64,97 | 84,21%       |
| set/26 | R\$              | 76,14 | R\$             | 64,82 | 85,13%       |

Fonte: CAIXA Asset e Economatica

## CXC111 - EVOLUÇÃO COTA CXC111



Entendemos que a melhor forma de analisar a evolução da cota patrimonial do CXC111 é comparar com a cota inicial descontada dos custos de distribuição, que foi de R\$ 97,00.

Evolução Patrimonial CXC111



Fonte: CAIXA Asset

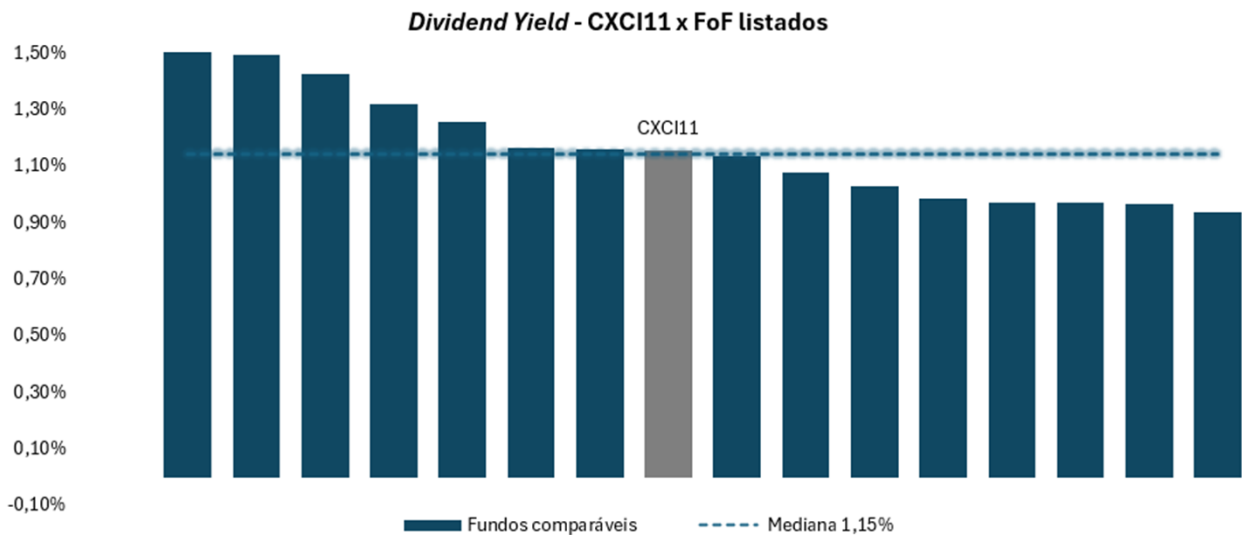
## CXC111 - COMPARATIVO DE RETORNO



| Período        | Dividend Yield<br>cota de mercado | Dividend Yield<br>gross up* | Dividend Yield<br>gross up* (% do CDI) |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|
| set/26         | 1,16%                             | 1,36%                       | 125,84%                                |
| 12 meses       | 14,19%                            | 16,70%                      | 115,36%                                |
| desde o início | 66,00%                            | 77,64%                      | 104,55%                                |

\* gross up de 15% e cota de mercado de 30/09/2026. 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 SET 2026

CXCII1 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



|                                     | abril 2026       | maio 2026        | junho 2026       | julho 2026       | agosto 2026      | setembro 2026    | 2026              | últimos 12 meses  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Rendimentos de FII                  | R\$ 1.620.415,96 | R\$ 1.602.335,53 | R\$ 1.604.155,41 | R\$ 1.719.698,52 | R\$ 1.613.672,20 | R\$ 1.503.957,00 | R\$ 14.383.092,73 | R\$ 19.085.711,20 |
| Alienação de cotas de FII (líquido) |                  | R\$ 1.137,90     | R\$ 8.629,48     | R\$ -            |                  | R\$ 769,36       | -R\$ 71.973,28    | -R\$ 71.973,28    |
| Receitas financeiras                | R\$ 93.298,99    | R\$ 91.779,82    | R\$ 96.050,66    | R\$ 107.087,48   | R\$ 89.005,71    | R\$ 68.949,26    | R\$ 834.794,59    | R\$ 1.134.047,71  |
| LCI                                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  | R\$ -             | R\$ -             |
| Despesas                            | -R\$ 156.550,59  | -R\$ 150.558,31  | -R\$ 117.725,97  | -R\$ 114.113,90  | -R\$ 124.875,44  | -R\$ 108.560,26  | -R\$ 1.150.679,94 | -R\$ 1.513.062,39 |
| Resultado                           | R\$ 1.557.164,36 | R\$ 1.544.694,94 | R\$ 1.591.109,58 | R\$ 1.712.672,10 | R\$ 1.577.802,47 | R\$ 1.465.115,36 | R\$ 13.995.234,10 | R\$ 18.634.723,24 |
| 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\$ 1.543.294,50 | R\$ 13.889.650,50 | R\$ 18.931.079,20 |
| Reserva                             | R\$ 13.869,86    | R\$ 1.400,44     | R\$ 47.815,08    | R\$ 169.377,60   | R\$ 34.507,97    | -R\$ 78.179,14   | R\$ 105.583,60    | -R\$ 296.355,96   |
| Resultado acumulado                 | R\$ 1.205.883,66 | R\$ 1.207.284,10 | R\$ 1.255.099,18 | R\$ 1.424.476,78 | R\$ 1.458.984,75 | R\$ 1.380.805,61 | R\$ 11.768.582,68 | R\$ 16.276.835,00 |
|                                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  | R\$ -             | R\$ -             |
| Resultado por cota                  | R\$ 0,76         | R\$ 0,75         | R\$ 0,77         | R\$ 0,83         | R\$ 0,77         | R\$ 0,71         | R\$ 6,80          | R\$ 9,06          |
| Distribuição por cota               | R\$ 0,75         | R\$ 0,75         | R\$ 0,75         | R\$ 0,75         | R\$ 0,75         | R\$ 0,75         | R\$ 6,75          | R\$ 9,20          |
| Resultado Acumulado/Cota            | R\$ 0,59         | R\$ 0,59         | R\$ 0,61         | R\$ 0,69         | R\$ 0,71         | R\$ 0,67         |                   |                   |

Fonte: CAIXA Asset

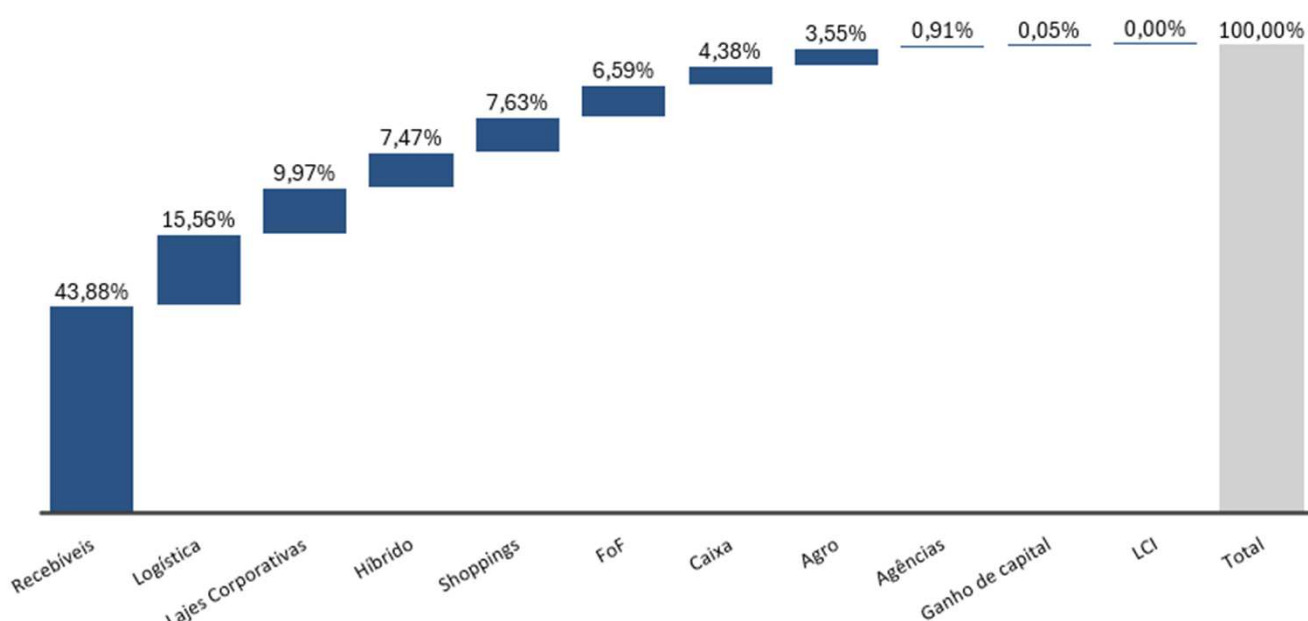
\* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

## 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](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