



DEZ 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 | NOV 2025



Cota Patrimonial

R\$ 87,74

Cota de Mercado

R\$ 68,24

Distribuição
por Cota

R\$ 0,90

Dividend
Yield / Mês

1,32%

Dividend
Yield (% CDI)*

113,28%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 180,5 milhões

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 140,4 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 191,4 mil

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.414

FII
INVESTIDOS

43

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 30/12/2025.

PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

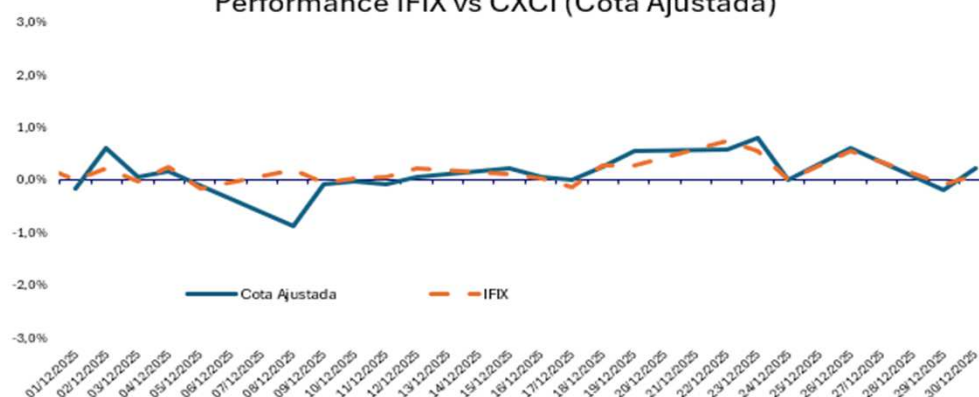
Em dezembro, os mercados globais mantiveram a tendência positiva. No Brasil, o mês começou com a reação negativa do mercado no tocante ao quadro político, porém houve redução gradual ao longo do mês. Ademais, o Ibovespa conseguiu se recuperar e fechou o mês subindo 1,29%. O IFIX teve performance ainda mais expressiva, fechando o mês com alta de 3,14%, no ano o desempenho foi de 21,15%. E o dólar, fechou o mês cotado a R\$ 5,50, com alta de 3,16%. O CXCI11 reportou incremento de 4,05% no mês, no ano o desempenho foi de 20,66%, ficando marginalmente abaixo do IFIX.

IBOVESPA
161.125 pontos
+1,29%

DÓLAR
R\$ 5,50
+3,16%

IFIX
3.775,31 pontos
+3,14%

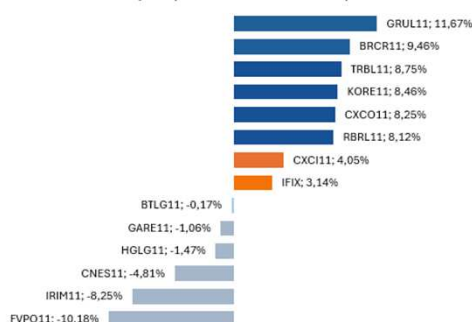
Performance IFIX vs CXCI (Cota Ajustada)



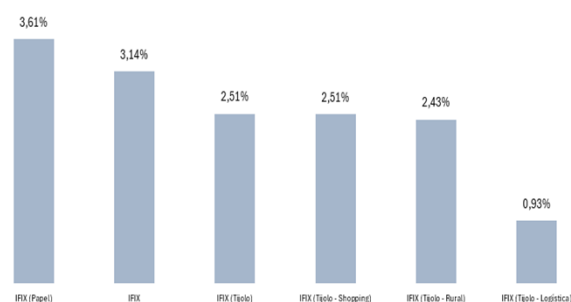
Fonte: Quantum|Axis e CAIXA Asset; * considera cota de mercado

Na abertura do IFIX, destaque para os segmentos de Papel (+3,61%), Tijolo (+2,51%) e Shopping (+2,51%).

Destques | Retorno FII Investidos | CXCI11*



Performance IFIX e Segmentos IFIX | Dezembro 2025



Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

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



PALAVRA DO GESTOR

Neste contexto, em dezembro, notamos relevante valorização de diversos ativos da carteira do CXCII1, refletindo a consistência da estratégia de alocação e a manutenção do bom momento de recuperação do mercado para fundos imobiliários. Entre os principais destaques positivos:

GRUL11: O desempenho pode ser explicado, sobretudo, pelo forte resultado operacional de R\$1,87 milhões, oriunda de receitas que totalizaram R\$2,05 milhões. Adicionalmente, houve incremento da base de cotistas do fundo que atingiu 4.861 investidores e a carteira de ativos permaneceu estável, com zero vacância física e financeira.

BRCR11: O fundo reportou alta de 9,46% no mês, justificado, em grande parte, pelo momento de recuperação do mercado de lajes corporativas, principalmente em São Paulo.

TRBL11: Em dezembro, a gestão do fundo divulgou que o valor referente a um aluguel atrasado foi quitado e contabilizado no mês, o que deve impactar positivamente a receita prevista e reduzir o nível de inadimplência do fundo.

Por outro lado, apesar dos avanços registrados em parte da carteira, o mês de dezembro também trouxe desafios relevantes para alguns ativos do portfólio:

FVPQ11: Apresentou uma performance negativa de 10,18%, em função da reavaliação do imóvel do fundo, que representa uma variação negativa de 40,69% no valor patrimonial da cota.

IRIM11: Com a incorporação do IRDM11, muitos investidores do IRDM11 receberam cotas do IRIM11, em função disso, o ativo possivelmente sofreu com a saída de alguns investidores que impactou negativamente o preço.

CNES11: O fundo divulgou redução do patrimônio líquido e reportou inadimplência ainda em nível elevado.

PALAVRA DO GESTOR

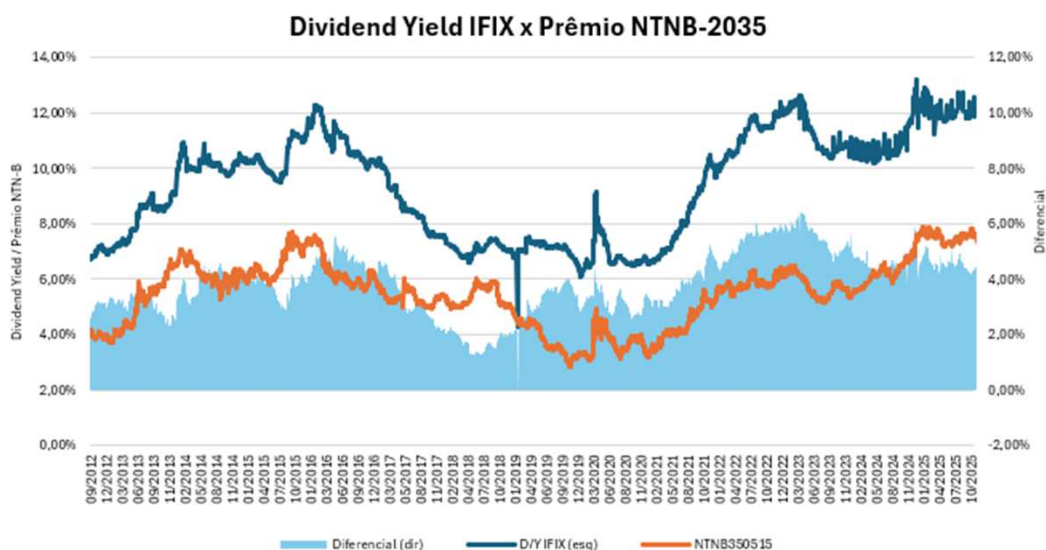


O resultado do CXCI11 em dezembro foi de R\$ 0,77 por cota, com distribuição de rendimentos de R\$ 0,90 por cota, considerado adequado para o fundo, diante do cenário e do relevante nível de reserva atual. O pagamento será realizado em 15/01/2026. Desde o início do fundo, há um acúmulo de R\$ 0,62 por cota em resultados não distribuídos.

No contexto macroeconômico interno, o mercado ainda segue monitorando de perto os próximos movimentos na política monetária, somado com as expectativas das disputas eleitorais.

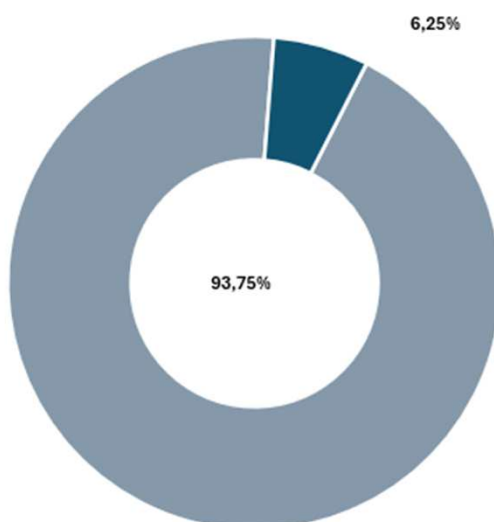
Ademais, no portfólio do CXCI11, os fundos de recebíveis continuam sendo importantes para previsibilidade de receita, diante da inflação elevada e política monetária restritiva. Já os FIIs de tijolo mostram sinais de recuperação, com preços ainda abaixo dos fundamentos em alguns casos.

Por fim, destacamos que o prêmio das NTN-Bs longas mantém correlação negativa com os preços dos fundos imobiliários. Considerando os fundamentos sólidos dos FII e o diferencial entre o prêmio da NTN-B longa e o dividend yield do IFIX, seguimos com a visão de que o cenário permanece atrativo para o setor.

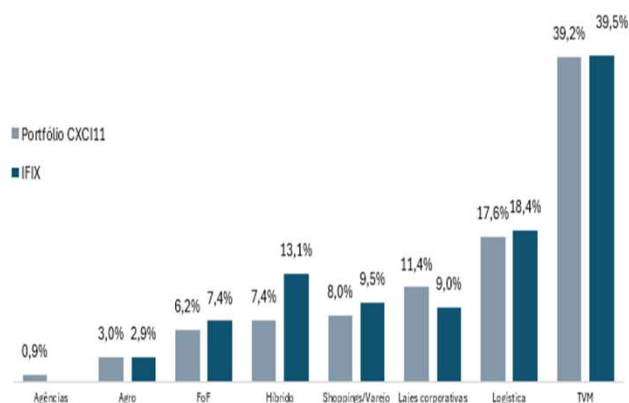


Fonte: Quantum|Axis e Broadcast

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

Fonte: CAIXA Asset

Alocação em FII – Distribuição Setorial**(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,75%)**

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

O Fundo encerrou o mês de dezembro/2025 com 93,75% do portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII) e os demais 6,25% em ativos de liquidez.

O segmento de recebíveis permanece como o mais representativo (39,20%) e vem contribuindo com percentual na receita recorrente do Fundo em linha com sua participação (43,39% de contribuição na receita).

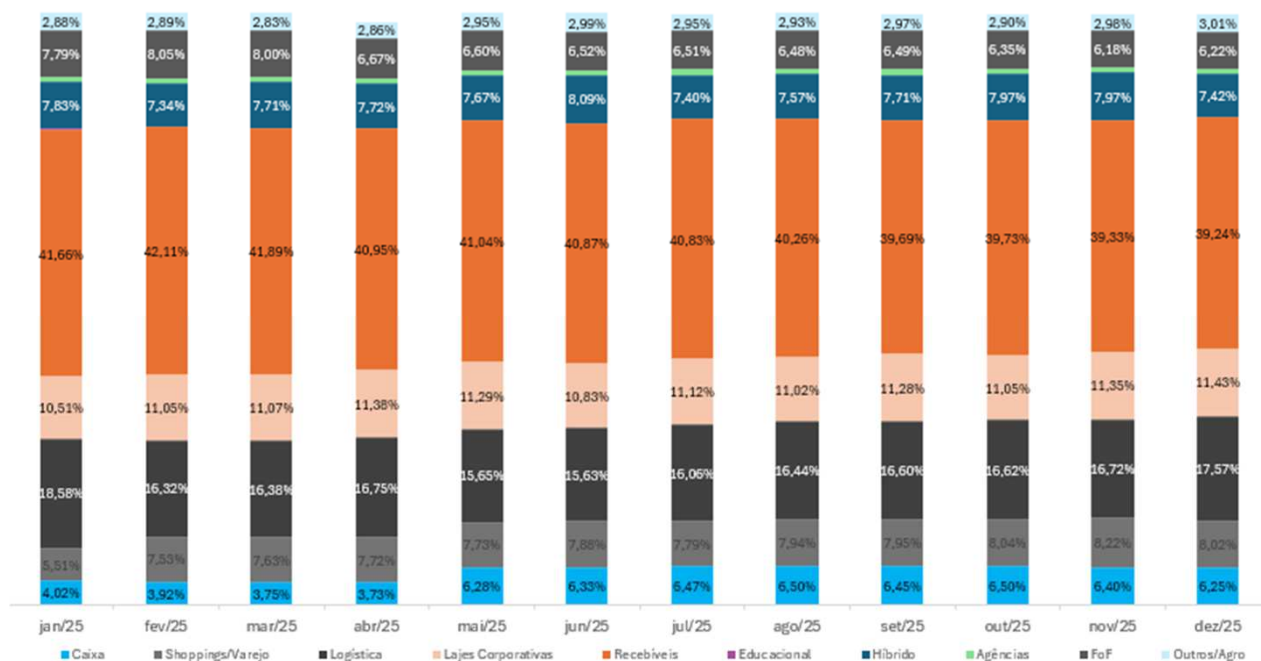
No quadro de política monetária, há sinais de inflação mais moderada no médio prazo que poderá ajudar no trabalho de controle inflacionário da autoridade monetária.

Em dezembro, a taxa básica de juros permaneceu em patamar restritivo, porém com viés de queda, refletindo a melhora das projeções inflacionárias e ambiente global mais favorável.

Nesse contexto, o segmento de recebíveis continuará oferecendo bons níveis de carregamento e previsibilidade na distribuição de proventos do CXC111, reforçando sua atratividade frente à redução gradual dos juros, em linha com relatórios anteriores.

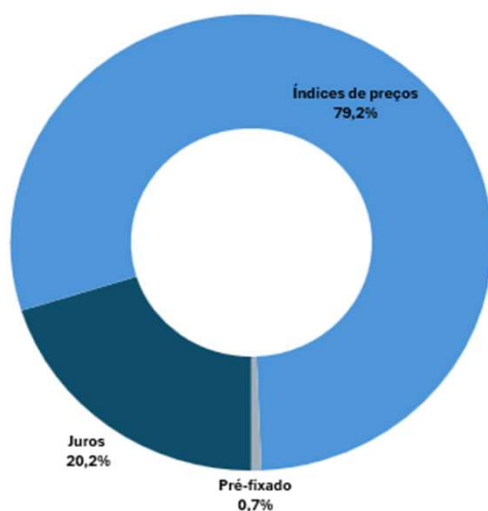
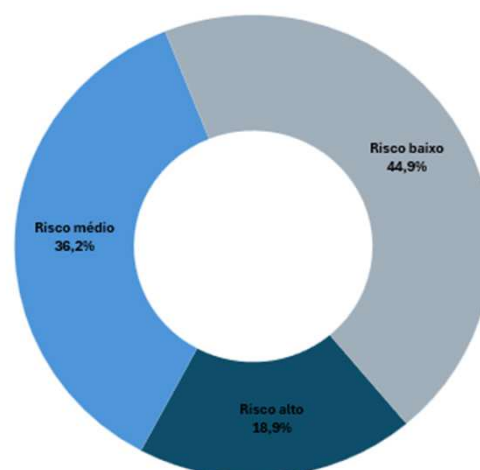
Para os FoF, há o entendimento de que trazem complementariedade de investimento para o CXC111. Além disso, os níveis de desconto também trazem a percepção de potencial de *up-side* neste segmento.

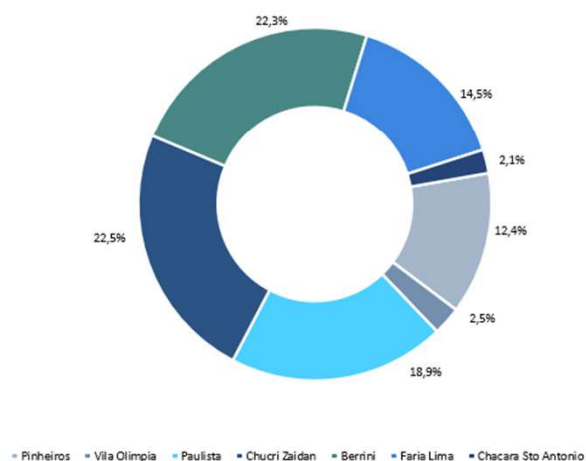
O saldo em caixa do Fundo e a reserva acumulada de resultado não distribuído trazem maior previsibilidade para manutenção do patamar de distribuição de proventos do CXC111.

Histórico de alocação por setor

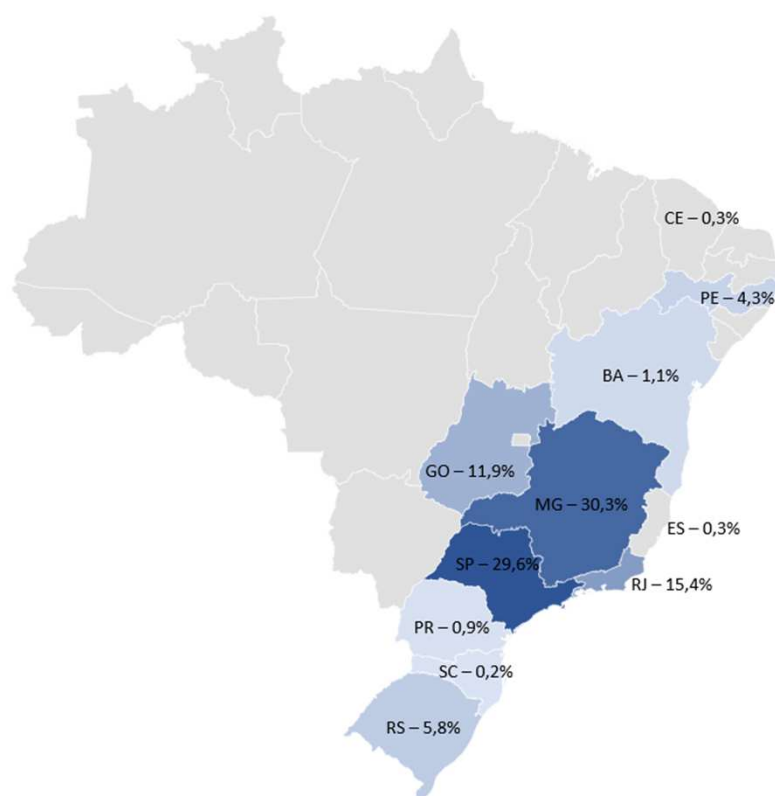
*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

**FII de recebíveis
(distribuição por indexador)****FII de recebíveis
(percepção de risco)**Fonte: CAIXA Asset
Data Base 30 DEZ 25

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

Fonte: CAIXA Asset

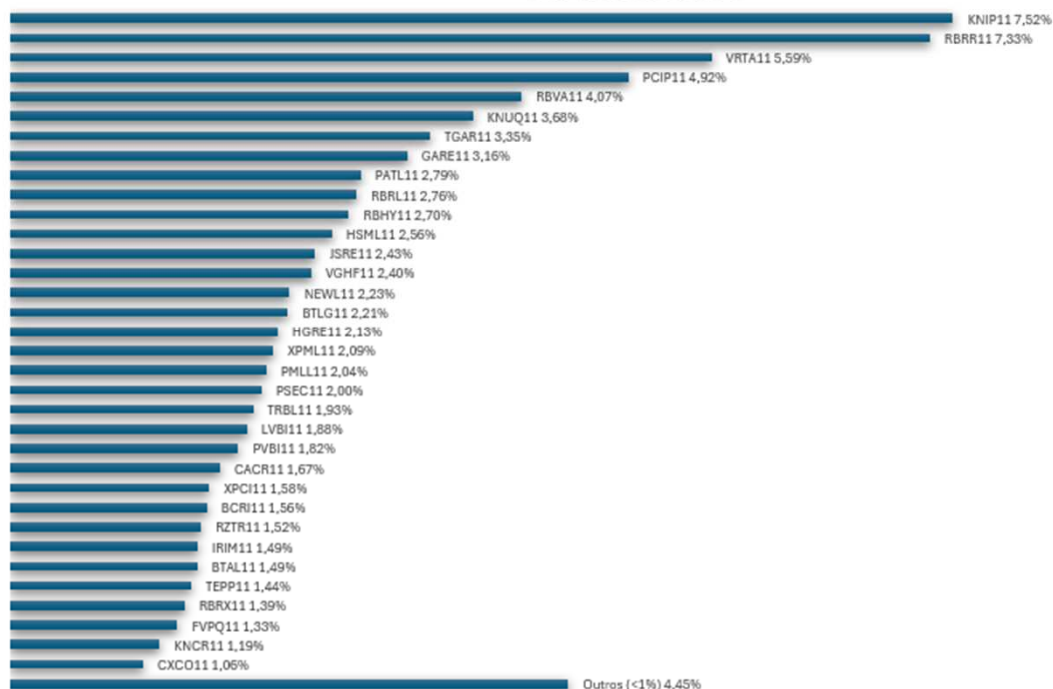
Concentração ativos logísticos

Fonte: CAIXA Asset

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

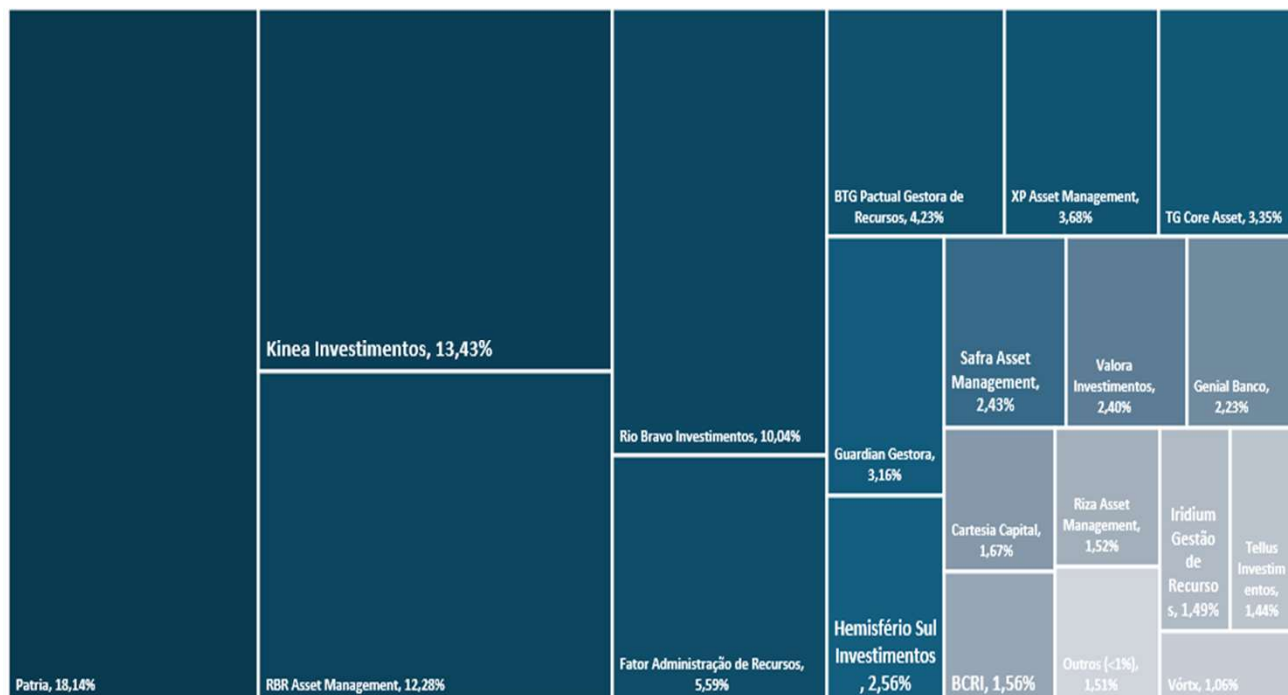


FII Investidos



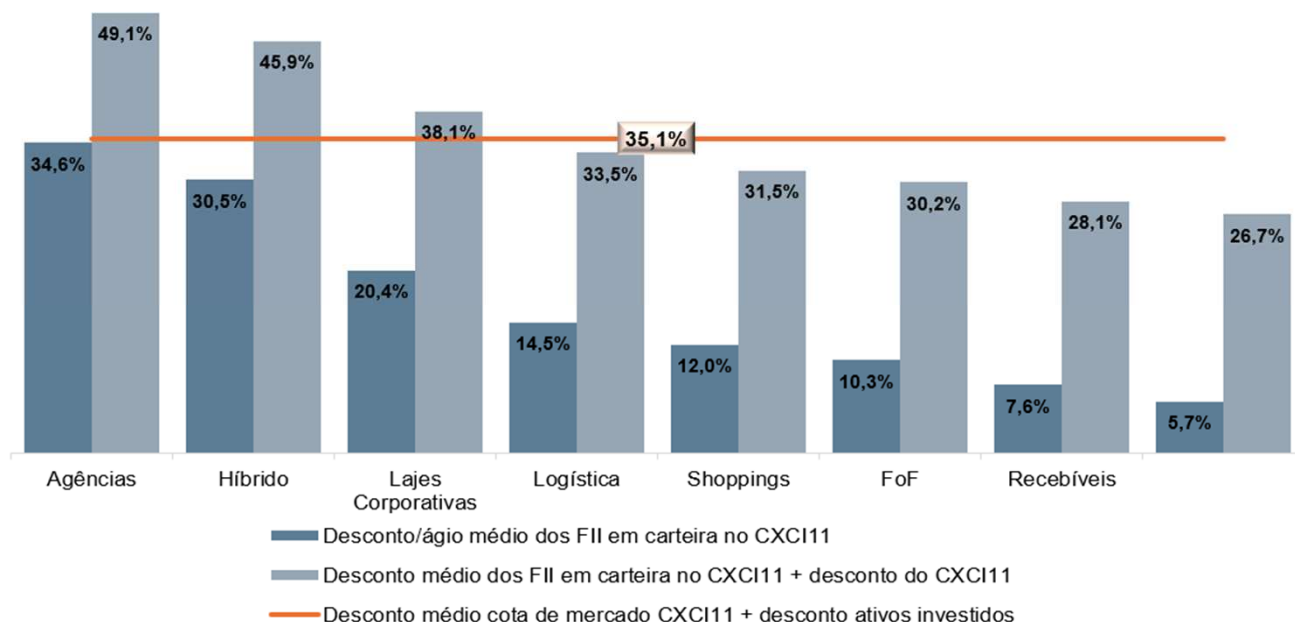
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,75%). Fonte: CAIXA Asset

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,75%). Fonte: CAIXA Asset

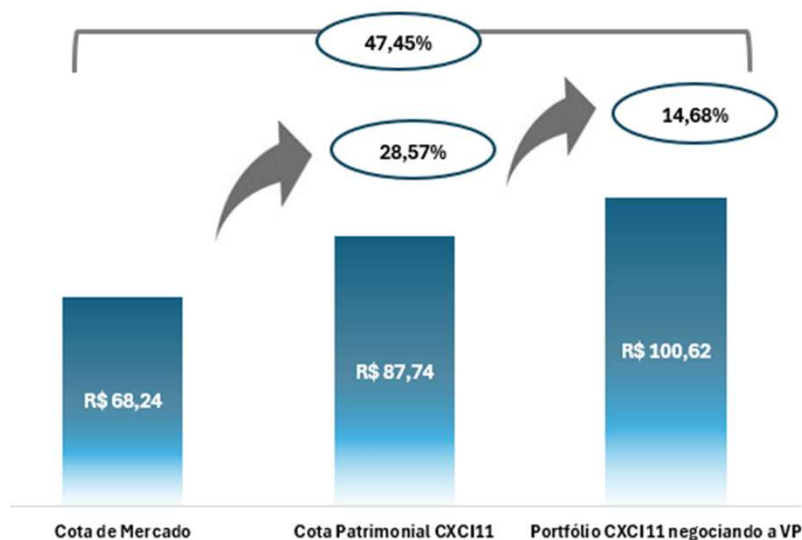
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 30 DEZEMBRO 2025

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

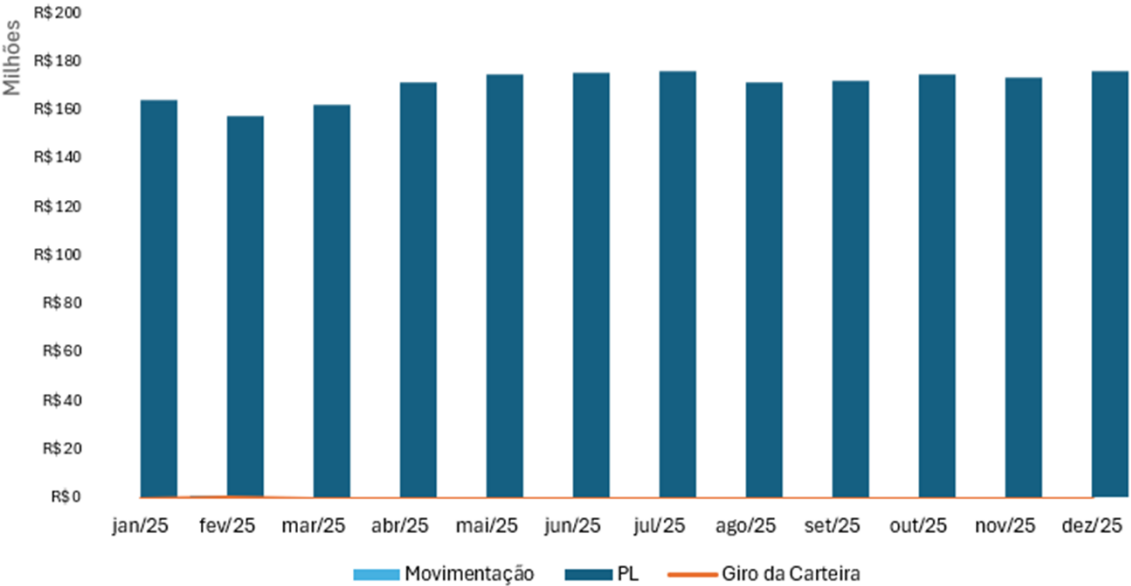
CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



* Data base 30 DEZEMBRO 2025

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

CXCI11 - MOVIMENTAÇÃO E GIRO



Fonte: CAIXA Asset

CXCI11 - NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ



	Volume Negociado (R\$)	Média Diária (R\$)	Cotas Negociadas	Giro	Número de Negócios	Média Diária	Presença em pregões	Número de Cotistas	MoM
jan/24	3.953.164,82	179.689,31	46.297	2,25%	2.779	126,32	100%	5.428	76
fev/24	5.189.985,66	273.157,14	61.480	2,99%	1.474	77,58	100%	5.438	10
mar/24	7.390.450,66	369.522,53	88.037	4,28%	2.658	132,90	100%	5.427	-11
abr/24	4.048.698,21	184.031,74	48.294	2,35%	1.345	61,14	100%	5.384	-43
mai/24	3.313.730,59	157.796,69	40.519	1,97%	1.656	78,86	100%	5.397	13
jun/24	2.574.611,98	128.730,60	31.361	1,52%	1.931	96,55	100%	5.368	-29
jul/24	3.550.852,48	154.384,89	43.300	2,10%	1.506	65,48	100%	5.357	-11
ago/24	2.664.120,92	121.096,41	32.474	1,58%	1.354	61,55	100%	5.355	-2
set/24	1.613.149,05	76.816,62	19.755	0,96%	1.220	58,10	100%	5.342	-13
out/24	3.964.519,16	172.370,40	52.443	2,55%	2.575	111,96	100%	5.336	-6
nov/24	2.250.297,91	118.436,73	30.894	1,50%	1.130	59,47	100%	5.330	-6
dez/24	5.175.544,73	246.454,51	77.911	3,79%	2.442	116,29	100%	5.316	-14
jan/25	1.957.057,88	88.957,18	30.639	1,49%	1.323	60,14	100%	5.318	2
fev/25	7.827.649,38	391.382,47	124.631	6,06%	6.395	319,75	100%	5.337	19
mar/25	2.480.261,23	130.540,06	37.805	1,84%	1.242	65,37	100%	5.335	-2
abr/25	1.351.137,00	67.556,85	20.407	0,99%	914	45,70	100%	5.349	14
mai/25	2.444.123,14	116.386,82	36.020	1,75%	1.307	62,24	100%	5.365	16
jun/25	1.776.134,50	88.806,73	26.145	1,27%	957	47,85	100%	5.365	0
jul/25	6.529.917,20	283.909,44	97.771	4,75%	4.018	174,70	100%	5.439	74
ago/25	7.942.813,33	378.229,21	123.587	6,01%	3.937	187,48	100%	5.439	0
set/25	7.508.086,77	341.276,67	113.352	5,51%	6.564	298,36	100%	5.446	7
out/25	3.864.996,23	168.043,31	58.329	2,83%	3.070	133,48	100%	5.444	-2
nov/25	1.808.202,54	95.168,55	27.212	1,32%	2.388	125,68	100%	5.439	-5
dez/25	4.132.408,35	187.836,74	60.694	2,95%	3.087	140,32	100%	5.414	-25

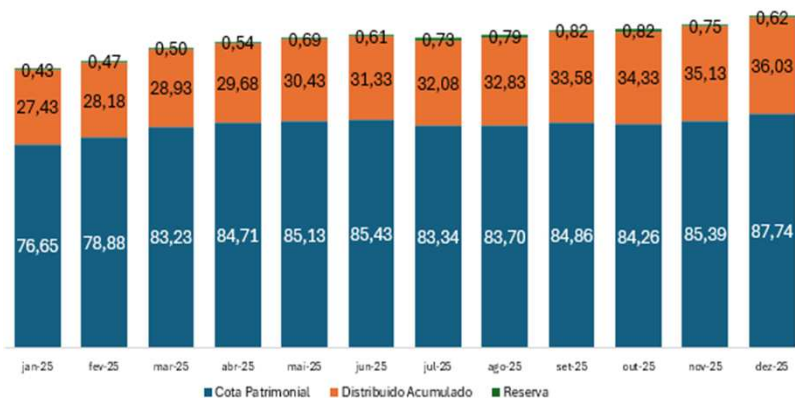
Fonte: CAIXA Asset e Broadcast

CXC11 - EVOLUÇÃO COTA CXC11



Entendemos que a melhor forma de analisar a evolução da cota patrimonial do CXC11 é comparar com a cota inicial descontada dos custos de distribuição, que foi de R\$ 97,00.

Evolução Patrimonial CXC11



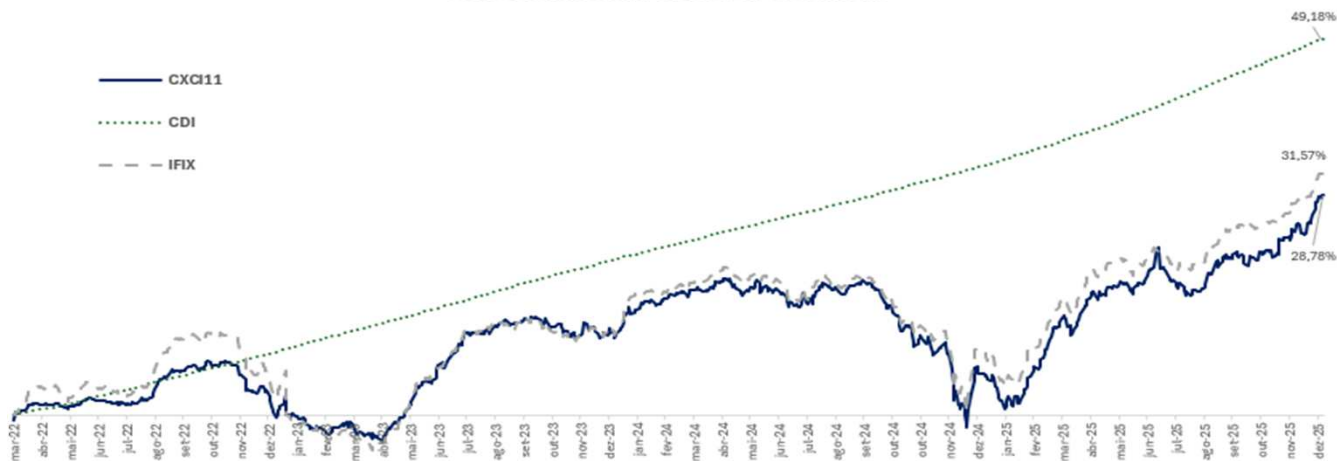
Mês	Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Ágio/Deságio
abr/24	R\$ 94,54	R\$ 82,32	87,07%
mai/24	R\$ 93,89	R\$ 82,23	87,58%
jun/24	R\$ 92,67	R\$ 82,86	89,41%
jul/24	R\$ 92,41	R\$ 81,94	88,67%
ago/24	R\$ 92,58	R\$ 83,17	89,84%
set/24	R\$ 89,17	R\$ 80,99	90,83%
out/24	R\$ 85,19	R\$ 74,30	87,22%
nov/24	R\$ 82,45	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\$ 34,33	82,00%
nov/25	R\$ 85,39	R\$ 67,21	78,71%
dez/25	R\$ 87,74	R\$ 68,24	78,76%

Fonte: CAIXA Asset

CXC11 - COMPARATIVO DE RETORNO



Cota Patrimonial CXC11 x CDI x IFIX

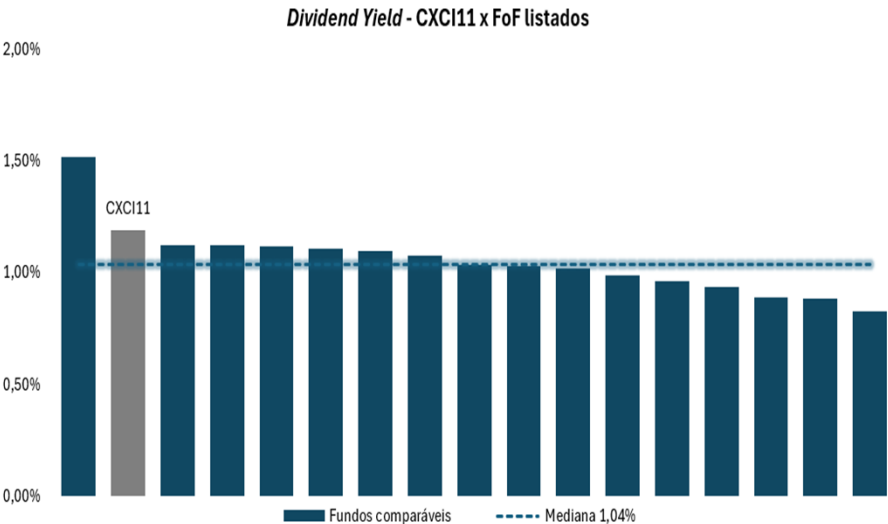


- Cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos. Fonte: Broadcast.
- Considerando rentabilidade líquida do CDI (15% IR).

Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
dez/25	1,32%	1,55%	133,27%
12 meses	13,70%	16,12%	112,61%
desde o início	52,80%	62,11%	107,82%

* gross up de 15% e cota de mercado de 30/12/2025. Fonte CAIXA Asset e Economática

CXC111 - COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



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

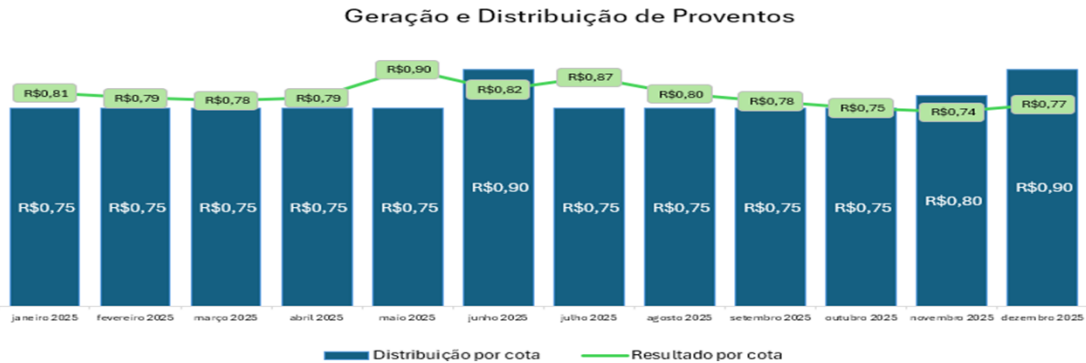
Fonte: Quantum|Axis base DEZ 2025

CXC111 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	janeiro 2025	fevereiro 2025	março 2025	abril 2025	maio 2025	junho 2025	julho 2025	agosto 2025	setembro 2025	outubro 2025	novembro 2025	dezembro 2025	2025	últimos 12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.728.082,82	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\$ 1.799.193,38	R\$ 1.688.727,67	R\$ 1.614.191,04	R\$ 1.562.913,29	R\$ 1.554.702,41	R\$ 1.584.942,77	R\$ 20.096.541,85	R\$ 20.096.541,85
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 164.608,76	R\$ -	R\$ 2.325,93	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 166.934,69	R\$ 166.934,69
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\$ 107.632,22	R\$ 98.800,27	R\$ 104.272,05	R\$ 109.297,79	R\$ 90.255,60	R\$ 99.699,72	R\$ 966.126,39	R\$ 966.126,39
LCI	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	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\$ 121.601,50	-R\$ 131.101,34	-R\$ 116.377,67	-R\$ 124.398,61	-R\$ 129.165,99	-R\$ 108.817,85	-R\$ 1.480.252,13	-R\$ 1.480.252,13
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\$ 1.693.361,73	R\$ 1.787.550,03	R\$ 1.656.426,60	R\$ 1.602.085,42	R\$ 1.547.812,47	R\$ 1.515.852,02	R\$ 1.575.824,64	R\$ 19.749.350,80	R\$ 19.749.350,80
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\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.646.180,80	R\$ 1.851.953,40	R\$ 19.239.738,10	R\$ 19.239.738,10
Reserva	R\$ 121.057,88	R\$ 82.423,82	R\$ 62.771,04	R\$ 82.913,60	R\$ 304.799,05	R\$ 158.591,67	R\$ 244.255,53	R\$ 113.132,10	R\$ 58.790,92	R\$ 4.517,97	R\$ 130.328,78	R\$ 276.128,76	R\$ 509.612,70	R\$ 509.612,70
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\$ 1.260.983,03	R\$ 1.505.238,55	R\$ 1.618.370,65	R\$ 1.677.161,58	R\$ 1.681.679,55	R\$ 1.551.350,77	R\$ 1.275.222,01	R\$ 15.991.976,69	R\$ 15.991.976,69
Resultado por cota	R\$ 0,81	R\$ 0,79	R\$ 0,78	R\$ 0,79	R\$ 0,90	R\$ 0,82	R\$ 0,87	R\$ 0,80	R\$ 0,78	R\$ 0,75	R\$ 0,74	R\$ 0,77	R\$ 9,60	R\$ 9,60
Distribuição por cota	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,90	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,80	R\$ 0,90	R\$ 9,35	R\$ 9,35
Resultado Acumulado/Cota	R\$ 0,43	R\$ 0,47	R\$ 0,50	R\$ 0,54	R\$ 0,69	R\$ 0,61	R\$ 0,73	R\$ 0,79	R\$ 0,82	R\$ 0,82	R\$ 0,75	R\$ 0,62		

Fonte: CAIXA Asset

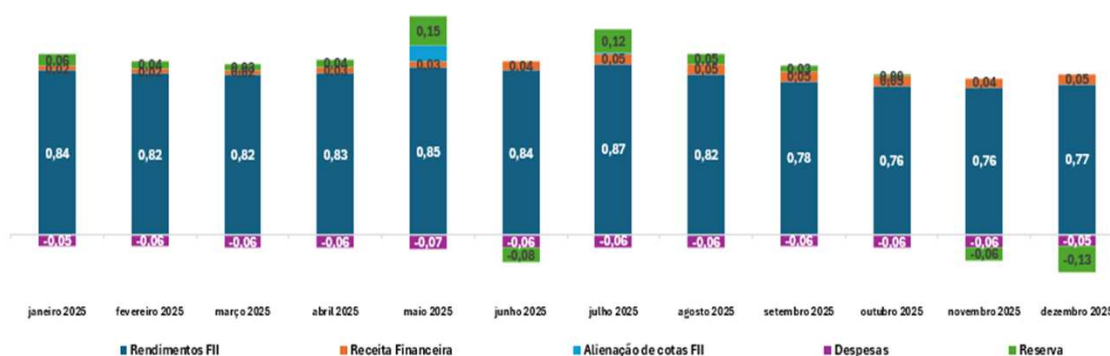


* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

CXCII1 - COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS

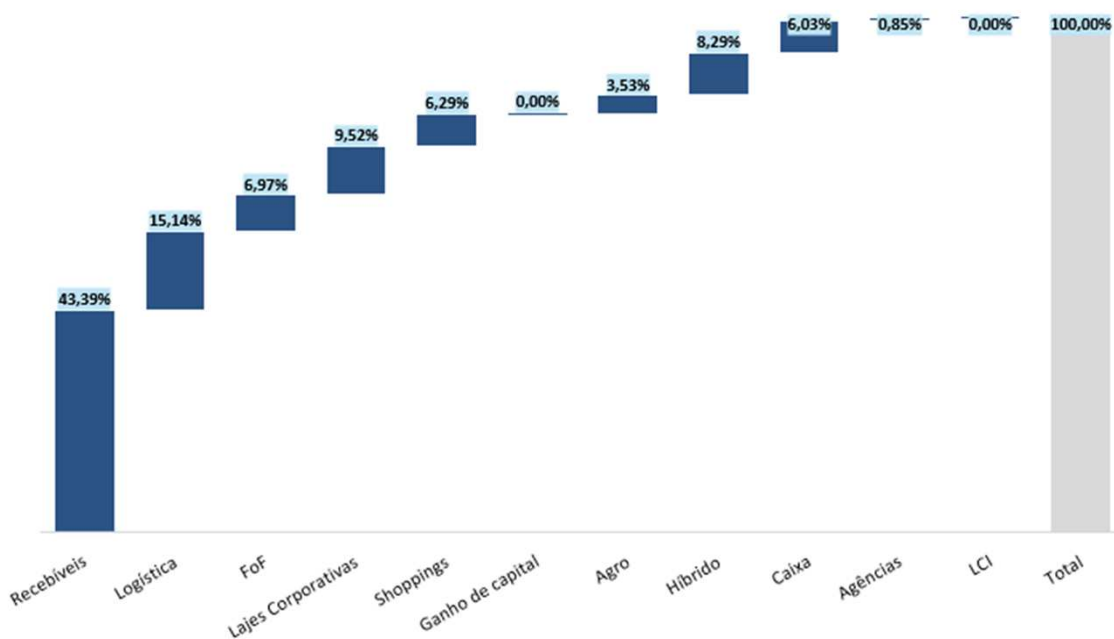


Reserva Acumulada: R\$ 0,62/Cota



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