



FEV 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 | JAN 2026



Cota Patrimonial

R\$ 88,01

Cota de Mercado

R\$ 74,40

Distribuição
por Cota

R\$ 0,75

Dividend
Yield / Mês

1,01%

Dividend
Yield (% CDI)*

118,95%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 181,1 milhões

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 153,1 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 96,9 mil

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.437

FII
INVESTIDOS

43

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 27/02/2026.

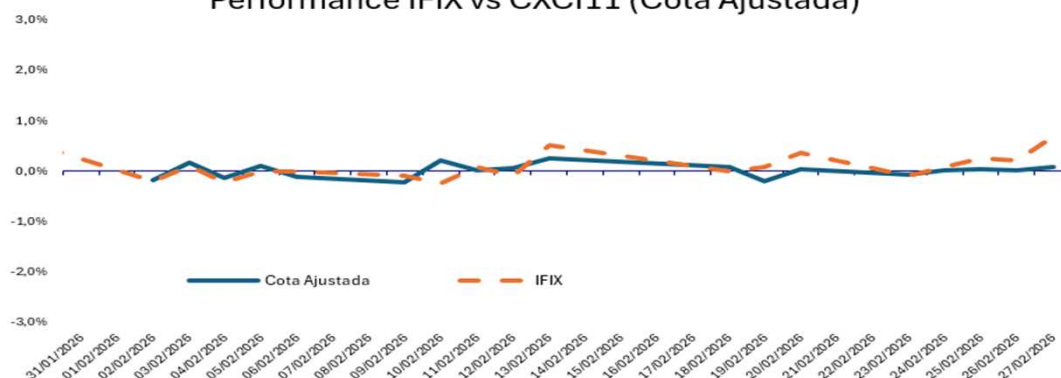
PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

Em fevereiro, vimos manutenção da forte entrada de capital estrangeiro, com fluxo líquido superior a R\$ 15 bilhões, e no ano, o acumulado é superior a R\$ 40 bilhões. Dado isso, o Ibovespa fechou o mês subindo 4,09%. No mesmo sentido, o IFIX reportou incremento de 1,32%, mais um mês ajudado pela performance dos segmentos Tijolo-Shopping e Tijolo – Logística que subiram 2,59% e 2,05%, respectivamente. Ademais, no mês, o Dólar apresentou a segunda desvalorização consecutiva frente ao Real, recuando 1,54%. O CXCI11 reportou a sétima performance positiva consecutiva, subindo 3,75% no mês. No ano, o CXCI11 reportou incremento de 10,14% contra 3,62% do IFIX.

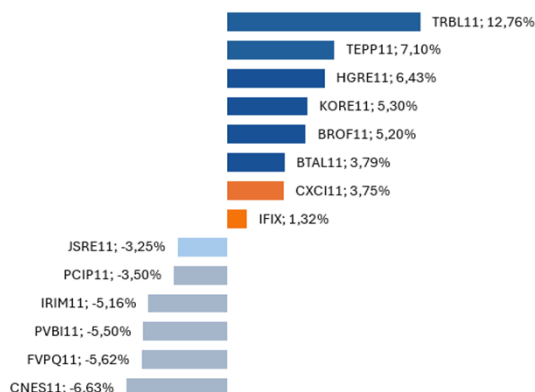


Performance IFIX vs CXCI11 (Cota Ajustada)

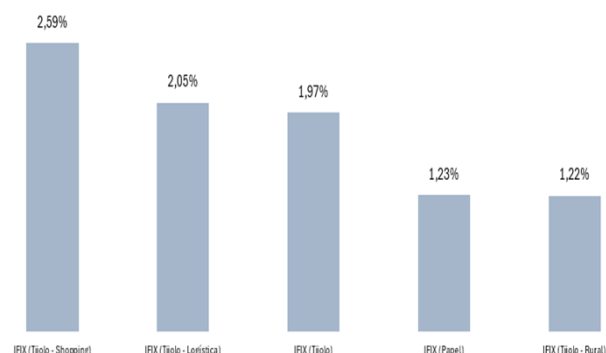


Fonte: Economatica e CAIXA Asset; * considera cota de mercado

Destaques | Retorno FII Investidos | CXCI11*



Performance IFIX e Segmentos IFIX | Fevereiro 2026



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 fevereiro, notamos expressiva 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:

TRBL11 apresentou valorização de 12,76% em fevereiro. O principal destaque do mês foi a divulgação de Fato Relevante informando a assinatura de contrato de locação com a Shopee, referente a 100% do galpão localizado em Contagem/MG. O ativo encontrava-se totalmente vago desde a saída dos Correios em 2025, e a nova locação eliminou integralmente a vacância do imóvel, com impacto relevante na perspectiva de geração de caixa do fundo. Adicionalmente, o TRBL11 recebeu de forma antecipada a última parcela da venda do ativo de Duque de Caxias, no montante aproximado de R\$ 109 milhões, operação que gerou ganho de capital relevante e contribuiu para a forte performance das cotas no período.

TEPP11 registrou rentabilidade de 7,10% no mês. Após 28 meses consecutivos com ocupação de 100%, o fundo voltou a apresentar vacância física, que passou a 5,7% da ABL. O aumento da vacância decorre da aquisição do edifício Top Center (Avenida Paulista), que já ingressou no portfólio com determinadas áreas vagas. Esse movimento era esperado pela gestão e pelo mercado, estando alinhado à estratégia de crescimento, reciclagem e qualificação do portfólio, com foco em ganhos de médio e longo prazo.

HGRE11 apresentou valorização de 6,43% em fevereiro. O principal destaque foi a redução da vacância física para 5,9%, o menor patamar da história do fundo, consolidando a recuperação operacional após os anos mais desafiadores da pandemia, período em que a vacância chegou a superar 20%. O HGRE11 é atualmente considerado um case maduro de lajes corporativas, caracterizado por baixa vacância, contratos revisados em patamares mais elevados e distribuição de rendimentos previsível, reforçando a percepção de estabilidade operacional.

Por outro lado, entre os principais destaques negativos:

CNES11 registrou queda de 6,63% em fevereiro. O desempenho negativo reflete, principalmente, o patamar historicamente baixo de dividendos, cuja manutenção foi sinalizada no anúncio realizado em janeiro. O fundo segue com o resultado operacional bastante pressionado, em razão da elevada vacância física, que permanece em 59,5%, limitando a geração de caixa e a capacidade de recuperação no curto prazo.

FVPQ11 apresentou rentabilidade negativa de 5,62% no mês ainda em função da reavaliação do imóvel do fundo baixista divulgada no final do ano passado, ausência de distribuição de rendimentos referentes ao mês de dezembro de 2025 e volatilidade de distribuição recente.



PALAVRA DO GESTOR

PVBI11 encerrou fevereiro com desvalorização de 5,50%. O fundo segue caracterizado como um case de renda relativamente estável, porém com risco operacional crescente. A cota permanece negociada com desconto relevante em relação ao valor patrimonial, refletindo a preocupação do mercado com o aumento da vacância. Além disso, a saída do Banco ABC, prevista para julho de 2026, passou a dominar a tese de investimento, exigindo acompanhamento próximo da capacidade de recomercialização dos espaços vagos.

PALAVRA DO GESTOR

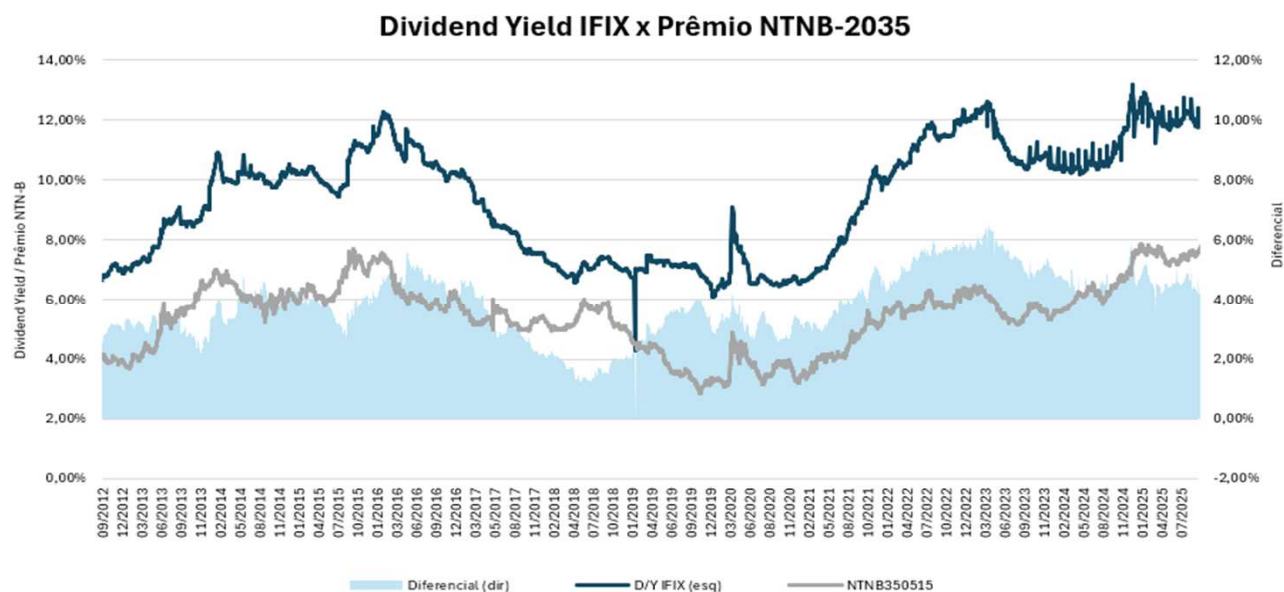


Performance CXCI11

O resultado do CXCI11 em fevereiro foi de R\$ 0,73, por cota, com distribuição de rendimentos de R\$ 0,75 por cota, considerado adequado para o fundo, diante do cenário e do relevante nível de reserva atual. O pagamento será realizado em 13/03/2026. Desde o início do fundo, há um acúmulo de R\$ 0,63 por cota em resultados não distribuídos.

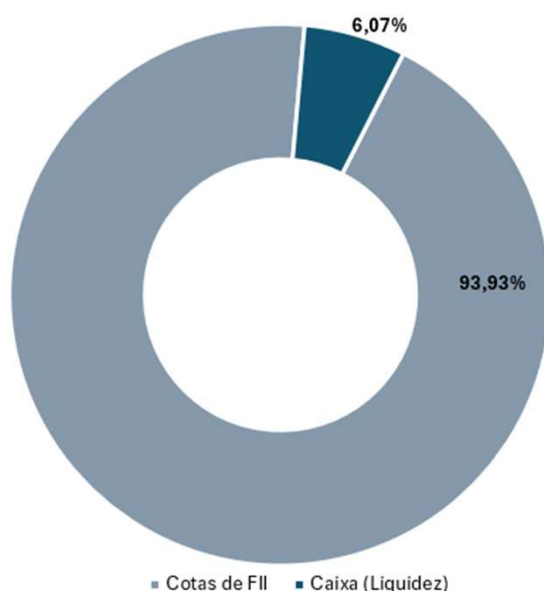
Ademais, no portfólio do CXCI11, os fundos de recebíveis continuam sendo importantes para previsibilidade de receita, diante da inflação elevada e política monetária restritiva. Já os FIIs de tijolo mostram sinais de recuperação, com preços moderadamente abaixo dos fundamentos em alguns casos.

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

O Fundo encerrou o mês de fevereiro/2026 com 93,93% do portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII) e os demais 6,07% em ativos de liquidez.

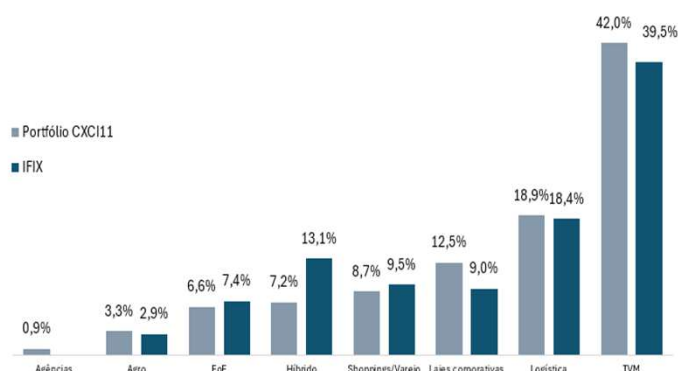
O segmento de recebíveis permanece como o mais representativo (42,0%) e vem contribuindo com percentual na receita recorrente do Fundo em linha com sua participação (41,21% de contribuição na receita).

No quadro de política monetária, apesar do IPCA-15 de fevereiro ter vindo um pouco acima do esperado pela mercado, seguimos com a visão de início de redução de juros no curto prazo.

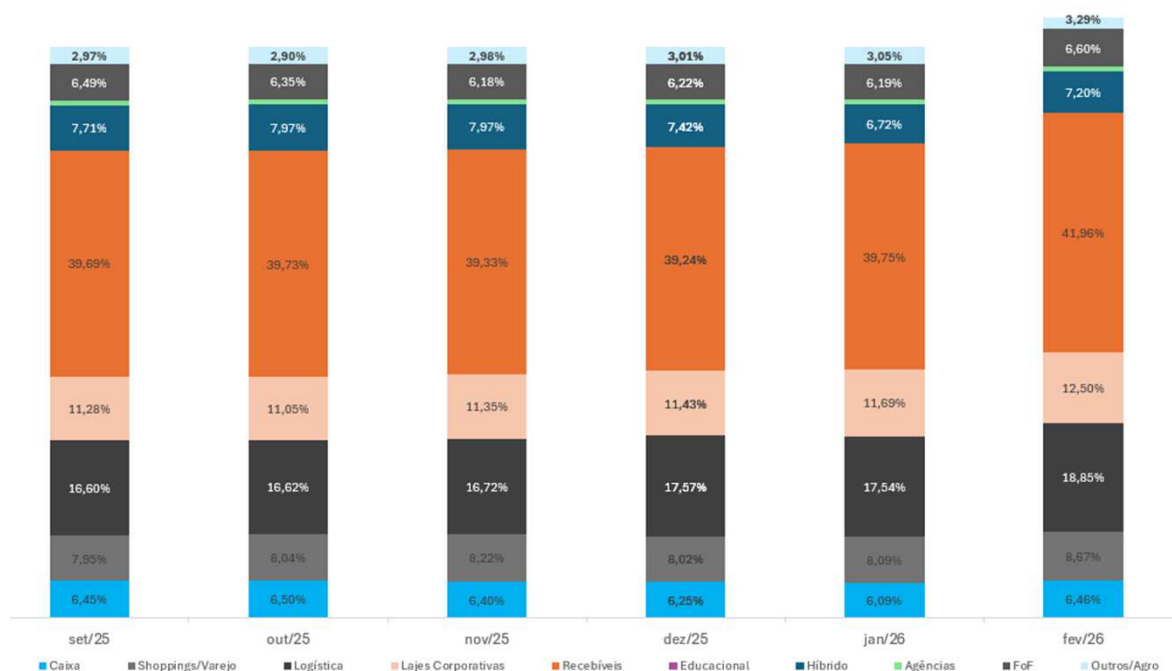
Nesse contexto, ainda acreditamos que o segmento de recebíveis continuará oferecendo bons níveis de carregamento e previsibilidade na distribuição de proventos do CXC111, reforçando sua atratividade frente à redução gradual dos juros, em linha com relatórios anteriores.

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.

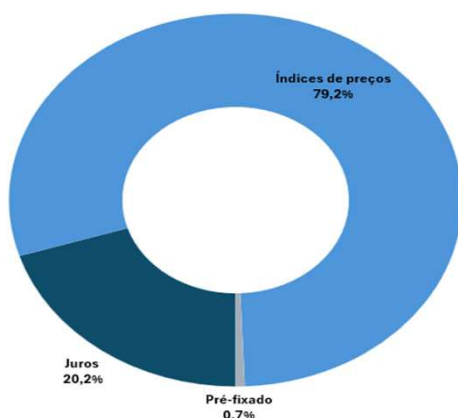
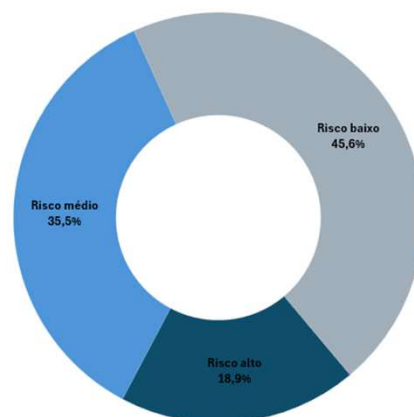
Alocação em FII – Distribuição Setorial**(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,93%)**

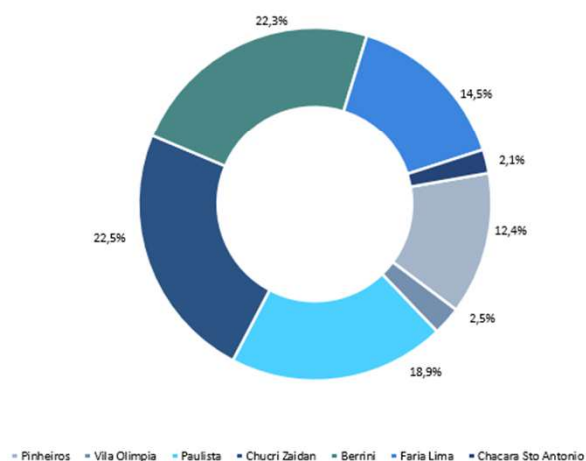
Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

Histórico de alocação por setor

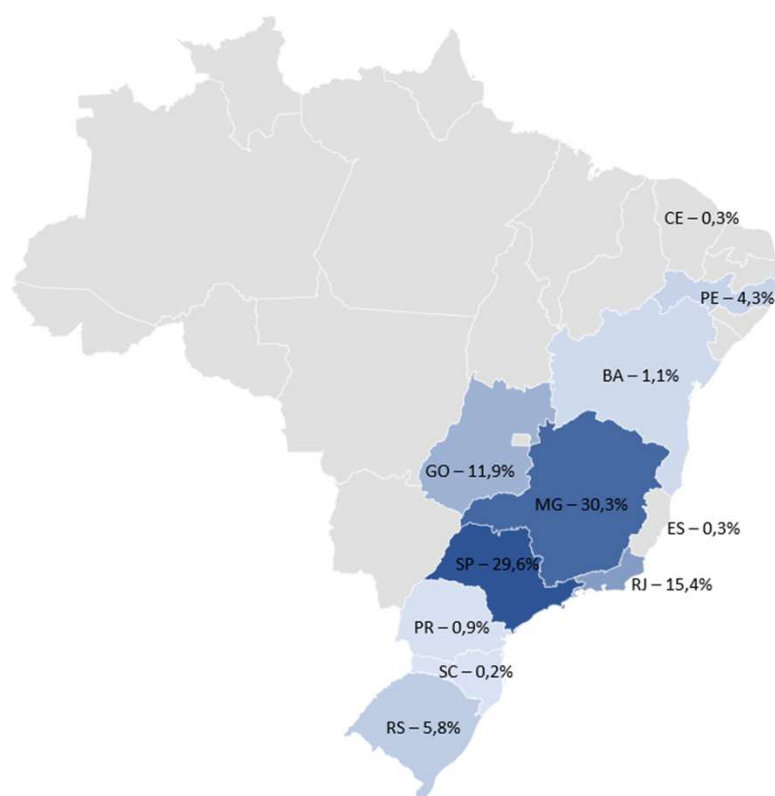
*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

**FII de recebíveis
(distribuição por indexador)****FII de recebíveis
(percepção de risco)**Fonte: CAIXA Asset
Data Base 27 FEV 26

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

Fonte: CAIXA Asset

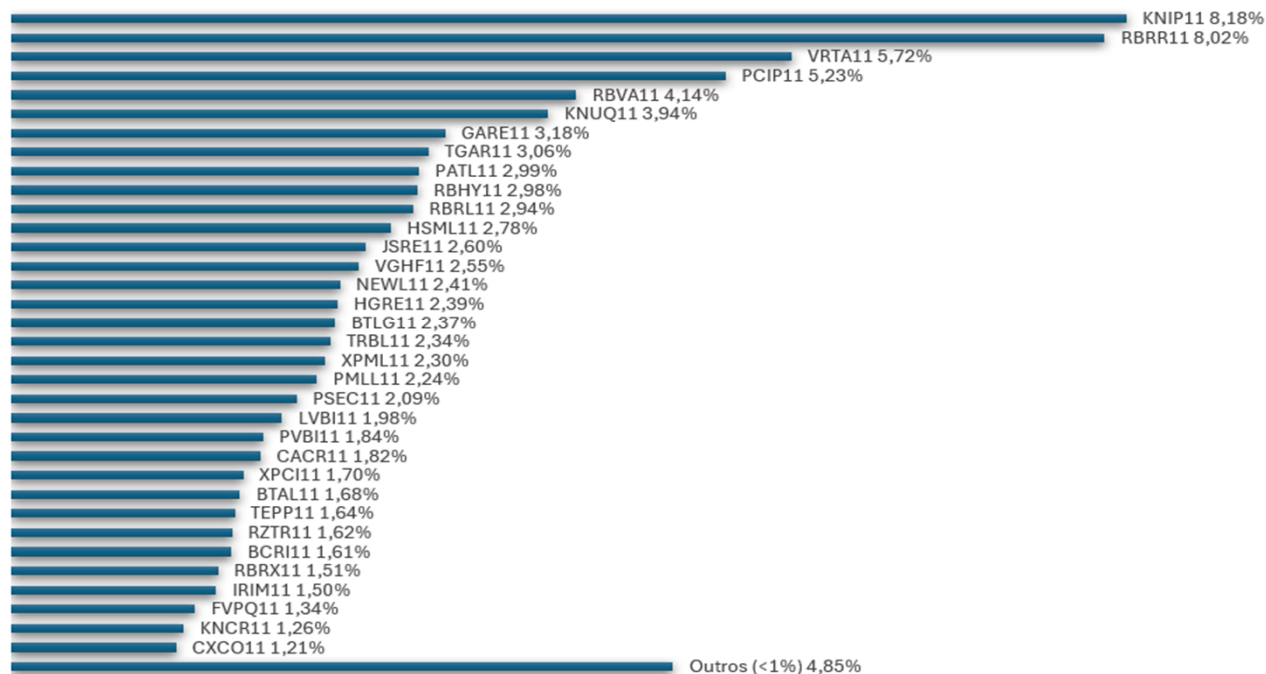
Concentração ativos logísticos

Fonte: CAIXA Asset

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

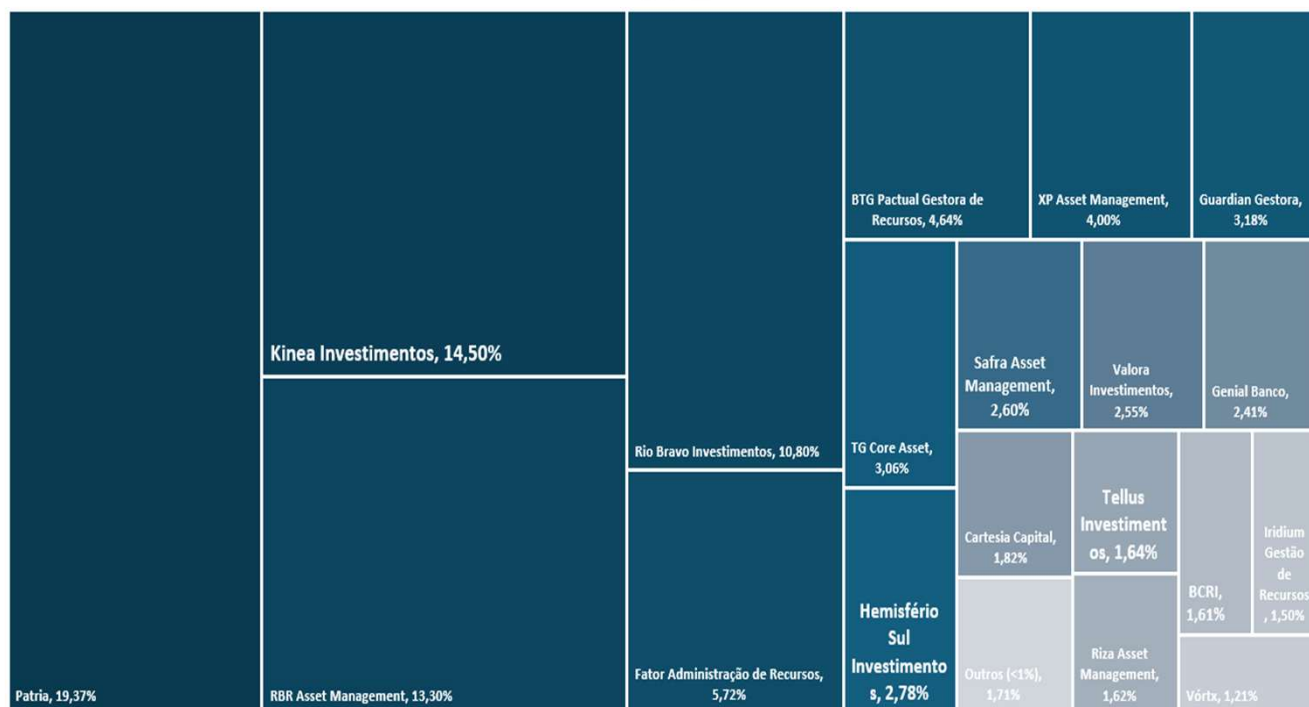


FII Investidos



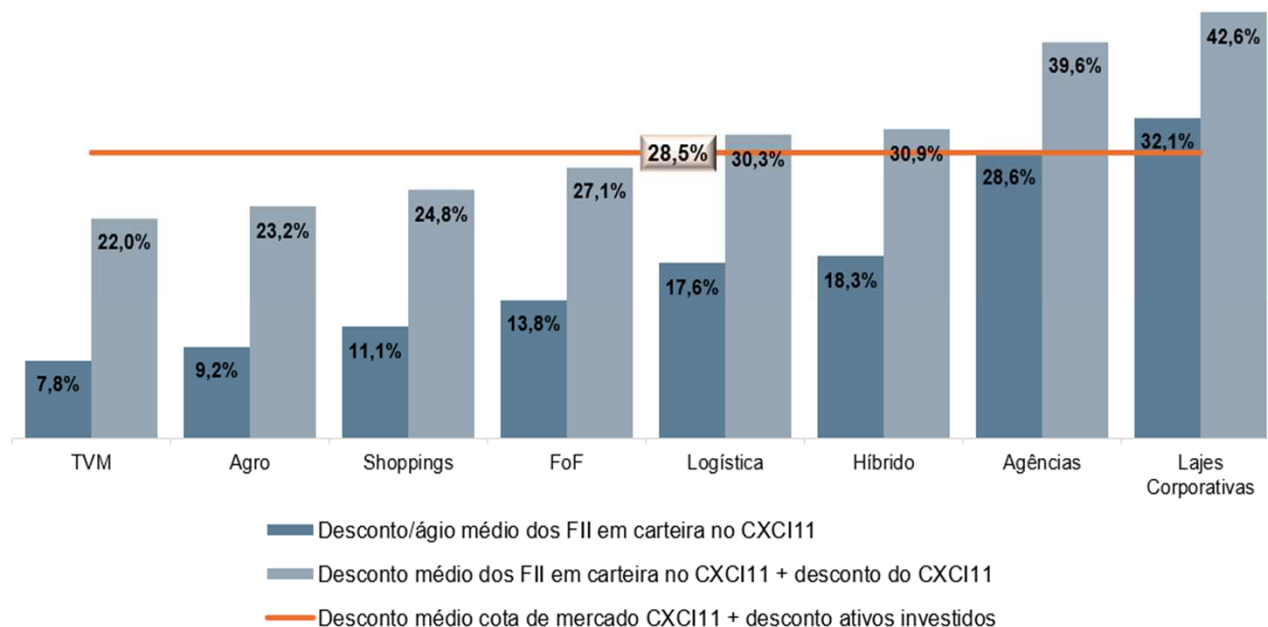
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,93%). Fonte: CAIXA Asset

Distribuição por gestor



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

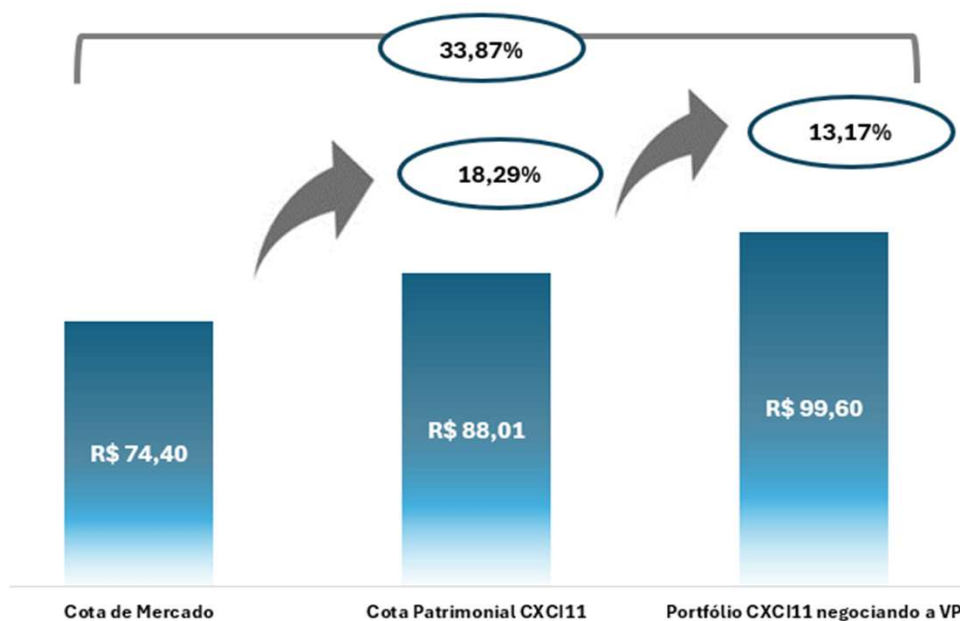
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 27 FEVEREIRO 2026

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

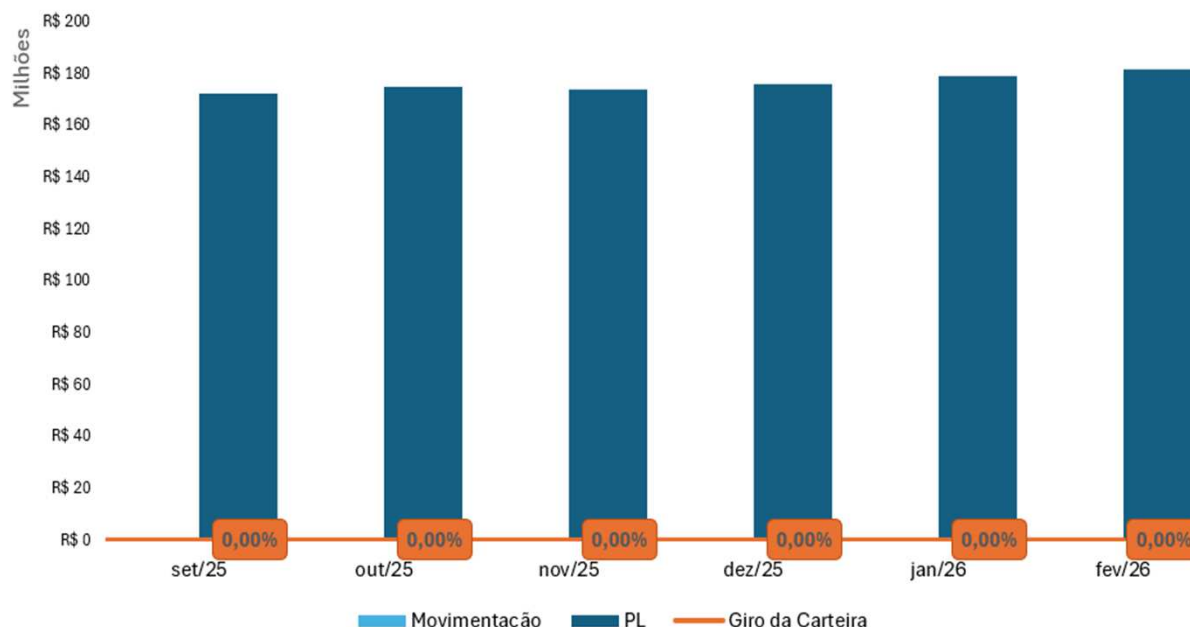
CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



* Data base 27 FEVEREIRO 2026

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

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	PRESEÇA EM PREGÕES	NÚMERO DE COTISTAS	MoM
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
jan/26	2.975.670,67	141.698,60	41.634	2,02%	1.504	71,62	100%	5.448	34
fev/26	1.743.564,73	96.864,71	23.793	1,16%	1.121	62,28	100%	5.437	-11

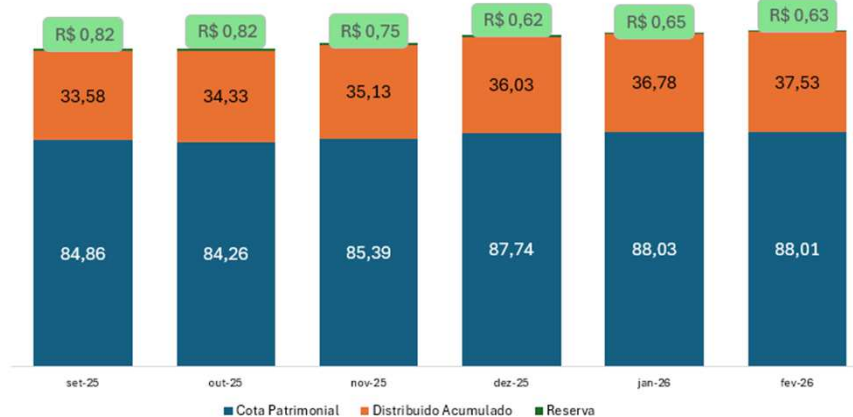
Fonte: CAIXA Asset e Economatica

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.

Evolução Patrimonial CXCI11



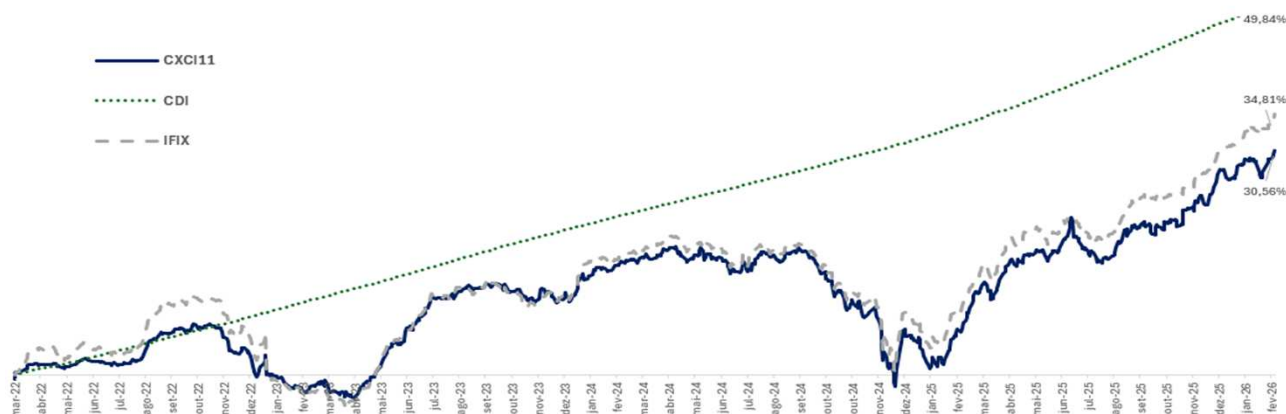
Mês	Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Ágio/Deságio
jun/24	R\$ 92,67	R\$ 82,86	89,41%
jul/24	R\$ 92,41	R\$ 81,94	88,67%
ago/24	R\$ 92,58	R\$ 83,17	89,84%
set/24	R\$ 89,17	R\$ 80,99	90,83%
out/24	R\$ 85,19	R\$ 74,30	87,22%
nov/24	R\$ 82,45	R\$ 72,82	88,32%
dez/24	R\$ 79,73	R\$ 65,83	82,57%
jan/25	R\$ 76,65	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%
jan/26	R\$ 88,03	R\$ 72,45	82,30%
fev/26	R\$ 88,01	R\$ 74,40	84,54%

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).

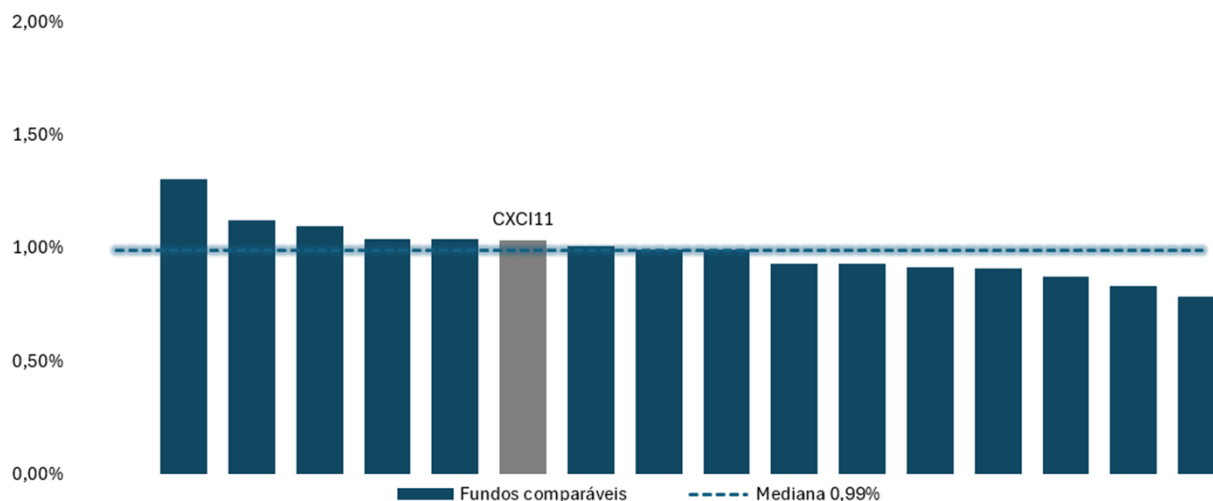
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
fev/26	1,01%	1,19%	118,95%
12 meses	12,57%	14,78%	101,51%
desde o início	50,44%	59,35%	97,09%

* gross up de 15% e cota de mercado de 27/02/2026. Fonte CAIXA Asset e Economática

CXCII1 - COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



Dividend Yield - CXCII1 x FoF listados



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

Fonte: Economática | base FEV 2026

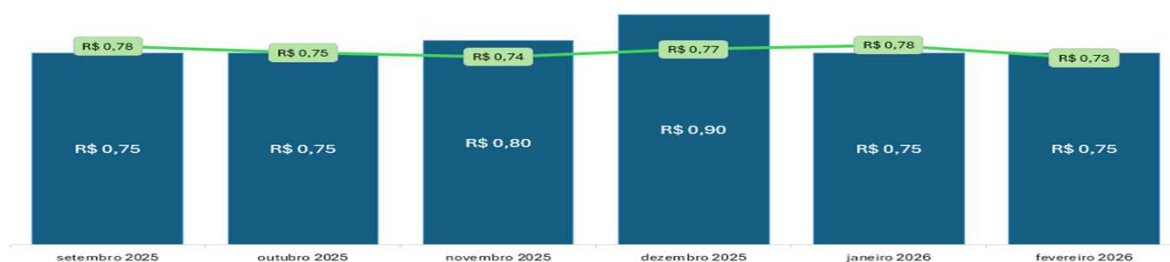
CXCII1 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	setembro 2025	outubro 2025	novembro 2025	dezembro 2025	janeiro 2026	fevereiro 2026	2026	últimos 12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.614.191,04	R\$ 1.562.913,29	R\$ 1.554.762,41	R\$ 1.584.942,77	R\$ 1.632.147,22	R\$ 1.562.325,89	R\$ 3.194.473,11	R\$ 19.871.216,05
Alienação de cotas de FII (líquido)						R\$ 63,13	R\$ 63,13	R\$ 166.997,82
Receitas financeiras	R\$ 104.272,05	R\$ 109.297,79	R\$ 90.255,60	R\$ 99.699,72	R\$ 103.559,76	R\$ 83.685,91	R\$ 187.245,67	R\$ 1.057.860,94
LCI	R\$ -	R\$ -					R\$ -	R\$ -
Despesas	-R\$ 116.377,67	-R\$ 124.398,61	-R\$ 129.165,99	-R\$ 108.817,85	-R\$ 126.508,48	-R\$ 140.997,65	-R\$ 267.506,13	-R\$ 1.522.518,93
Resultado	R\$ 1.602.085,42	R\$ 1.547.812,47	R\$ 1.515.852,02	R\$ 1.575.824,64	R\$ 1.609.198,50	R\$ 1.505.077,28	R\$ 3.114.275,78	R\$ 19.573.555,88
Distribuição	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.646.180,80	R\$ 1.851.953,40	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 3.086.589,00	R\$ 19.239.738,10
Reserva	R\$ 58.790,92	R\$ 4.517,97	R\$ 130.328,78	-R\$ 276.128,76	R\$ 65.904,00	-R\$ 38.217,22	R\$ 27.686,78	R\$ 333.817,78
Resultado acumulado	R\$ 1.677.161,58	R\$ 1.681.679,55	R\$ 1.551.350,77	R\$ 1.275.222,01	R\$ 1.341.126,00	R\$ 1.302.908,79	R\$ 2.644.034,79	R\$ 16.780.253,30
Resultado por cota	R\$ 0,78	R\$ 0,75	R\$ 0,74	R\$ 0,77	R\$ 0,78	R\$ 0,73	R\$ 1,51	R\$ 9,51
Distribuição por cota	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,80	R\$ 0,90	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 1,50	R\$ 9,35
Resultado Acumulado/Cota	R\$ 0,82	R\$ 0,82	R\$ 0,75	R\$ 0,62	R\$ 0,65	R\$ 0,63		

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

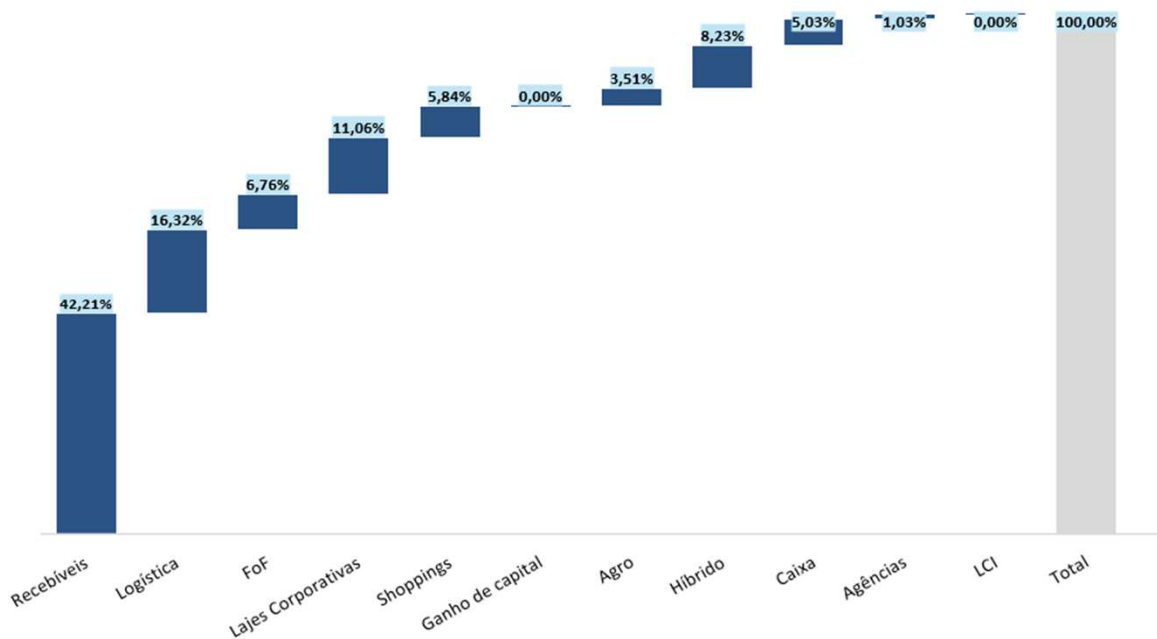


Reserva Acumulada: R\$ 0,63/Cota



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