



ABR 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 | ABR 2026



Cota Patrimonial

R\$ 86,21

Cota de Mercado

R\$ 73,44

Distribuição
por Cota

R\$ 0,75

Dividend
Yield / Mês

1,02%

Dividend
Yield (% CDI)*

110,22%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 177,4 milhões

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 151,1 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 65,9 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 30/04/2026.

PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

Em abril, no âmbito internacional, houve forte recuperação, com destaque para os EUA, onde S&P 500 e Nasdaq renovaram máximas históricas, impulsionados por resultados corporativos sólidos e tecnologia.

No Brasil, o ambiente foi de consolidação após forte rali, com o Ibovespa praticamente estável no mês, sustentado por fluxo estrangeiro positivo, dólar mais fraco e expectativas de flexibilização monetária gradual. A volatilidade aumentou na segunda quinzena, refletindo inflação ainda pressionada e postura cautelosa do Banco Central.

Já no mercado imobiliário, o IFIX avançou 1,53% no mês, justificado, sobretudo, pela recuperação dos fundos de papel e maior atratividade da renda recorrente em um cenário de juros reais elevados.

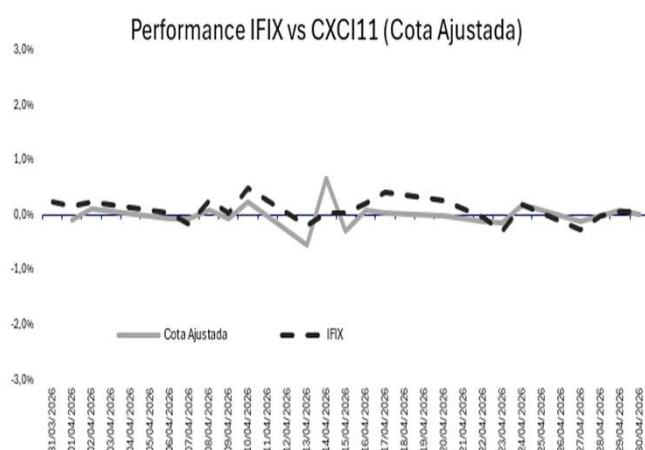
Além disso, no mês, o câmbio foi destaque, com o dólar recuando 4,42% frente ao real, beneficiado, principalmente, pelo forte fluxo de capital externo, diferencial de juros elevado e enfraquecimento global da moeda americana, levando o dólar para níveis abaixo de R\$5,00.

CXCII1
R\$ 73,44
-2,06%

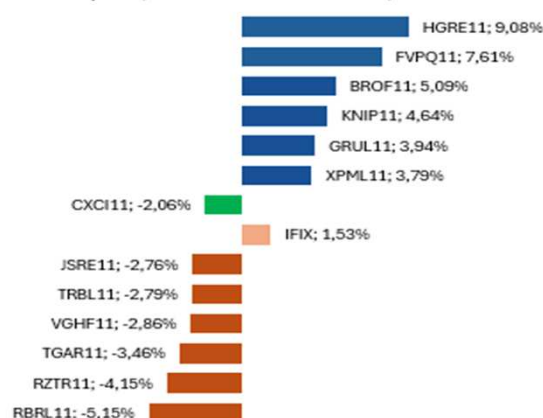
IFIX
3.929,91 pontos
1,53%

IBOVESPA
187.317,64 pontos
-0,08%

DÓLAR
R\$ 4,99
-4,42%



Destques | Retorno FII Investidos | CXCII1*



Fonte: Economática e CAIXA Asset.

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



PALAVRA DO GESTOR

Em maio, embora o ambiente de mercado tenha permanecido desafiador, com elevada volatilidade e seletividade por parte dos investidores, observou-se uma dinâmica de desempenho mais equilibrada entre os ativos da carteira do CXC111. O cenário macroeconômico ainda impôs cautela, refletindo um comportamento mais conservador na precificação de risco. Ainda assim, sustentados pela elevada qualidade dos ativos e pela criteriosa construção do portfólio, permanecemos confiantes na solidez da estratégia de alocação adotada, bem como na resiliência e na consistência dos fundamentos das teses de investimento que compõem o fundo.

Entre os principais destaques positivos:

O HGRE11 apresentou valorização de 9,08% no mês, impulsionada principalmente por um evento não recorrente relevante. O fundo registrou crescimento de 35,3% no resultado mensal, decorrente da entrada da última parcela da venda do imóvel Faria Lima, que adicionou aproximadamente R\$ 0,63 por cota ao resultado. Esse efeito contribuiu para uma melhora significativa na percepção de geração de caixa, apesar de sua natureza pontual. Em paralelo, o fundo manteve a distribuição de dividendos em R\$ 0,85/cota, sustentada por um nível elevado de reservas acumuladas (cerca de R\$ 2,96/cota), o que reforça a capacidade de manutenção ou eventual incremento da distribuição futura. No aspecto operacional, destaca-se a queda da vacância para patamares historicamente baixos (5,9%), reforçando a tese de um ciclo positivo para o segmento de lajes corporativas, especialmente em ativos de maior qualidade.

O FVPQ11 apresentou valorização de 7,61% no mês, em um movimento caracterizado principalmente como recuperação de preços após período prolongado de desempenho negativo. Não foram observadas mudanças estruturais relevantes nos fundamentos do fundo ao longo do período. Assim, a valorização parece estar majoritariamente associada a fatores de mercado, como reprecificação de ativos descontados e melhora de sentimento em relação ao segmento de shopping centers, sem alteração significativa no racional operacional.

O BROF11 apresentou valorização de 5,09%, sustentada por uma combinação de fatores operacionais e financeiros. No campo de distribuição, o fundo elevou o dividendo de R\$ 0,56 para R\$ 0,58 por cota, o que pode ter contribuído para uma reação positiva do mercado. Adicionalmente, foi reportada nova locação da Kantar IBOPE no edifício Passeio Corporate, reduzindo a vacância do portfólio. No âmbito financeiro, o fundo realizou amortização parcial de R\$ 40 milhões do CRI E-Tower, reduzindo o nível de alavancagem (LTV) e mitigando a exposição a custo de dívida elevado (IPCA + 8,25% a.a.). Ao final do 1T26, o LTV foi reduzido de 15,6% para 12,8%. Do ponto de vista operacional, a vacância recuou para 10,3%, indicando evolução na ocupação. No entanto, o fundo ainda enfrenta desafios no curto prazo, com destaque para o risco de desocupação no Edifício E-Tower, decorrente das notificações de saída das locatárias Biogen e Macquarie.

PALAVRA DO GESTOR



Por outro lado, entre os principais destaques negativos:

O RBRL11 apresentou desempenho negativo no mês de -5,15%. Em um contexto de ajuste de preço após eventos não recorrentes recentes, aliado à ausência de novos gatilhos operacionais relevantes no curto prazo. Do ponto de vista operacional, o fundo manteve estabilidade na distribuição de dividendos (R\$ 0,75/cota), sustentando um histórico consistente de pagamentos recorrentes. No entanto, a ausência de crescimento orgânico do resultado, combinada ao fato de que parte relevante da geração recente decorreu de eventos extraordinários — como a reciclagem de portfólio —, contribuiu para uma redução na atratividade marginal do ativo. Adicionalmente, o fundo passou por movimentações institucionais, incluindo a convocação de assembleia para ajustes regulatórios e maior flexibilidade de investimento, o que pode ter reforçado uma postura mais cautelosa por parte do mercado no período.

O RZTR11 registrou performance negativa no mês de -4,15%, apesar de manter um patamar robusto de distribuição, com yield mensal em torno de 1,05% (R\$ 1,00/cota). A desvalorização observada está associada, principalmente, à natureza da estratégia de investimento do fundo, que vem ampliando sua exposição à tese de land equity, focada na valorização de propriedades rurais no médio e longo prazo. Embora essa estratégia apresente potencial relevante de geração de valor, ela se caracteriza por menor previsibilidade e geração de caixa no curto prazo, com monetização dependente da venda futura dos ativos. Nesse contexto, o fundo permanece em fase de execução, com:

- investimentos relevantes em melhorias operacionais das propriedades;
- ciclo produtivo e comercial ainda em maturação;
- captura de valor condicionada a eventos futuros de liquidez.

Esse perfil de maior duration e dependência de execução tende a impactar negativamente a percepção de risco no curto prazo, justificando o ajuste observado nas cotas ao longo de abril.

O TGAR11 manteve trajetória negativa no mês, e caiu -3,46% refletindo fatores estruturais inerentes ao seu modelo de negócio, com elevada exposição ao segmento de desenvolvimento imobiliário. Apesar da manutenção de uma gestão ativa — incluindo reciclagem de portfólio, realização de ganhos e novas alocações —, o fundo apresenta características que implicam maior volatilidade de resultados, tais como:

- dependência da velocidade de vendas dos empreendimentos;
- sensibilidade a condições macroeconômicas;
- exposição ao custo de capital e ao ciclo imobiliário.

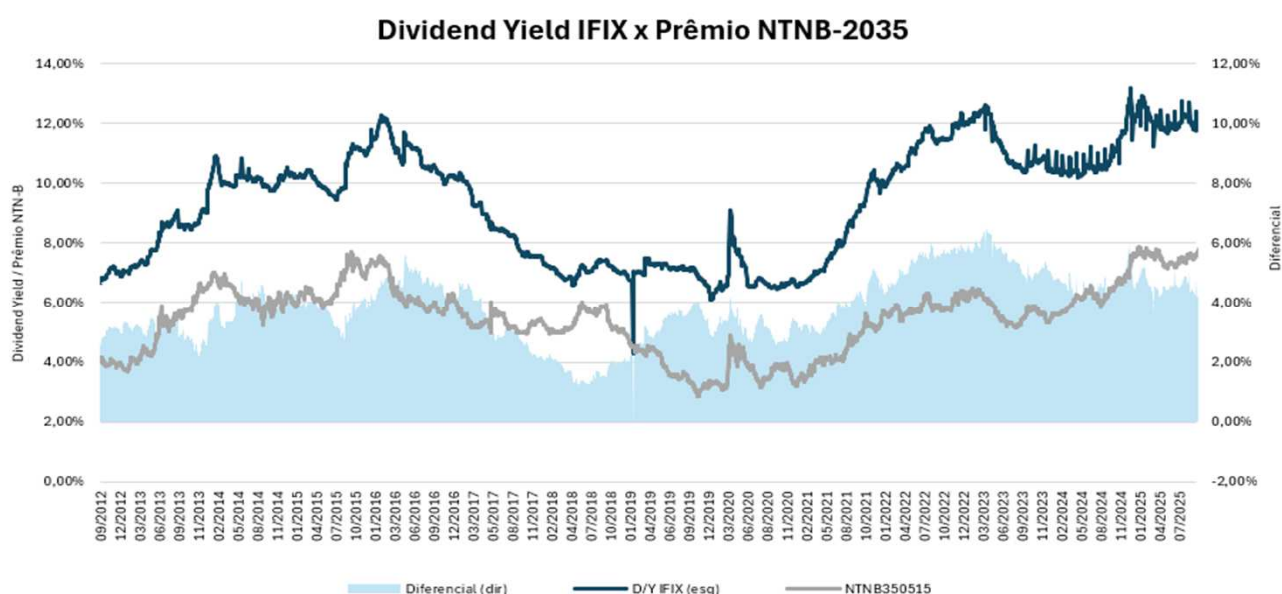
Adicionalmente, observa-se uma redução no nível de distribuição de dividendos, atualmente em torno de R\$ 0,72/cota, inferior aos patamares históricos, o que contribui para menor atratividade relativa no curto prazo.

Dessa forma, a performance negativa no mês está mais relacionada a uma reprecificação de risco estrutural, do que à ocorrência de eventos pontuais específicos.

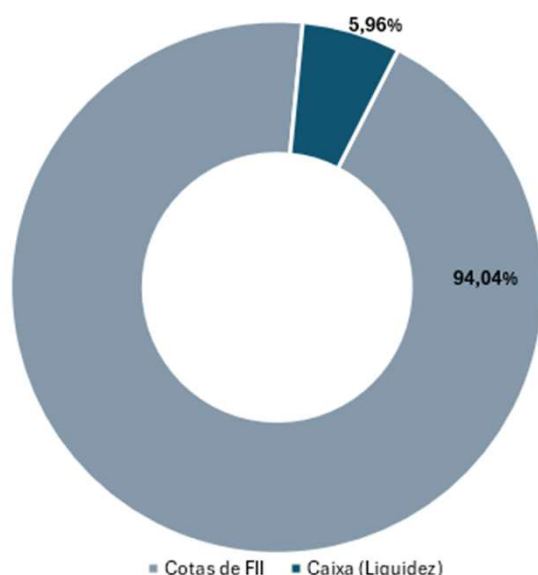
PALAVRA DO GESTOR



O resultado do CXCI11 em abril foi de R\$ 0,76 por cota, refletindo uma dinâmica mais normalizada do portfólio após o impacto pontual observado em março, decorrente da alienação de cotas — evento de natureza não recorrente. A geração de resultado recorrente permaneceu consistente e alinhada à capacidade estrutural de carregamento do fundo. No período, foi deliberada a distribuição de R\$ 0,75 por cota, patamar considerado adequado à luz do cenário macroeconômico vigente e do robusto nível de reservas acumuladas. Ressalta-se que o fundo segue apresentando conforto em termos de resultados não distribuídos, contribuindo para maior previsibilidade e estabilidade das distribuições ao longo do tempo. Em relação à composição do portfólio, os fundos de recebíveis continuam exercendo papel central na previsibilidade das receitas, especialmente em um ambiente ainda caracterizado por inflação resiliente e política monetária mantida em nível restritivo, assegurando maior estabilidade ao fluxo de rendimentos. Paralelamente, os FIIs de tijolo vêm apresentando sinais mais evidentes de recuperação, com oportunidades seletivas em ativos negociados, em determinados casos, a preços inferiores aos seus fundamentos, ampliando o potencial de valorização no médio e longo prazo. Por fim, destacamos que a relação inversa entre o prêmio das NTN-Bs longas e os preços dos fundos imobiliários permanece como um fator relevante na dinâmica do mercado. Considerando a solidez dos fundamentos dos FIIs e o diferencial ainda atrativo entre o prêmio das NTN-Bs de longo prazo e o dividend yield do IFIX, mantemos a visão de que o ambiente segue construtivo para o setor imobiliário listado.

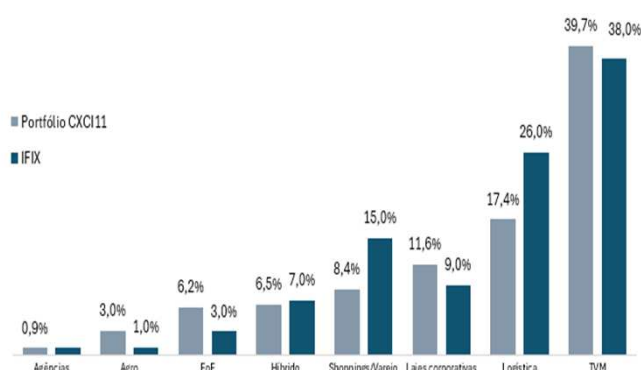


CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

■ Cotas de FII ■ Caixa (Liquidez)

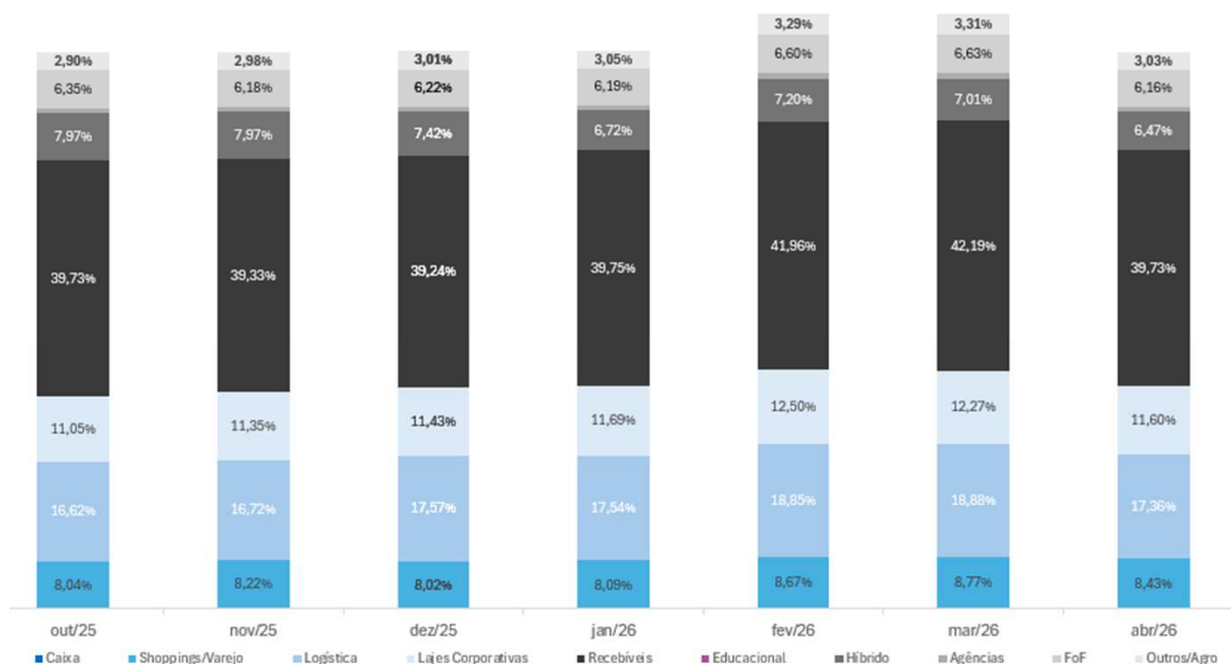
Fonte: CAIXA Asset

Alocação em FII – Distribuição Setorial

(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 94,04%)

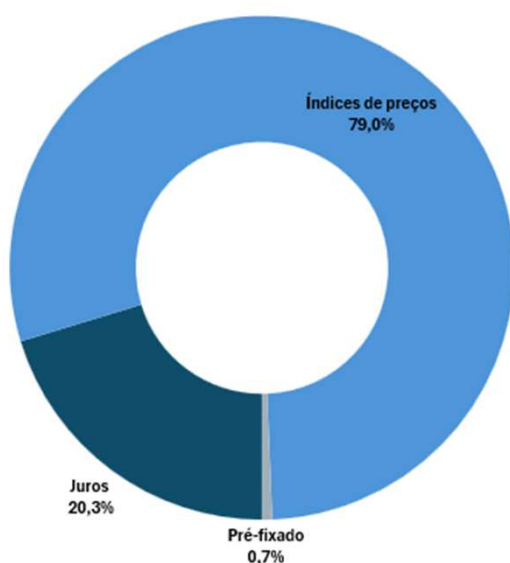
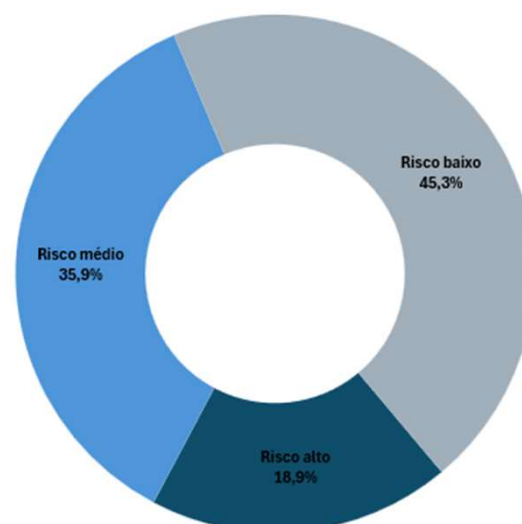
Fonte: CAIXA Asset e Economática

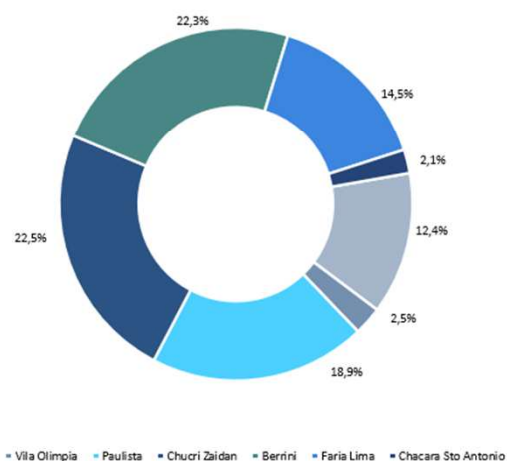
O Fundo encerrou o mês de abril de 2026 com 94,04% de seu patrimônio alocado em ativos imobiliários, majoritariamente em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), enquanto os 5,96% remanescentes permaneceram alocados em ativos de elevada liquidez, conferindo flexibilidade tática à gestão para o aproveitamento de oportunidades ao longo do ciclo. No detalhamento setorial, o segmento de recebíveis imobiliários manteve-se como o mais representativo da carteira, correspondendo a 39,7% do portfólio, e apresentou contribuição à receita recorrente em linha — e levemente superior — à sua participação, respondendo por 42,20% da geração de resultados do Fundo. Esse desempenho reafirma o papel estrutural desses ativos na composição do fluxo de caixa recorrente do CXC111, especialmente em um ambiente ainda marcado por inflação resiliente e contratos predominantemente indexados. No âmbito macroeconômico e de mercado, o mês de abril foi marcado pela segunda redução consecutiva da taxa Selic, deliberada na reunião do Copom encerrada em 29/04/2026, reforçando a sinalização de início do ciclo de flexibilização monetária. Considerando o timing da decisão, seus impactos mais diretos sobre as condições financeiras e sobre o mercado de ativos tendem a se materializar de forma mais evidente ao longo dos próximos meses. Ademais, ao longo do período, observou-se revisão altista das expectativas para a taxa de juros terminal em 2026, refletindo um ambiente ainda permeado por incertezas quanto ao processo desinflacionário. Nesse contexto, mantemos uma avaliação construtiva, porém cautelosa, para a classe de Fundos Imobiliários, à medida que a perspectiva de redução gradual do custo de capital segue como vetor positivo para o valuation dos ativos reais e financeiros do setor, ainda que de forma heterogênea entre os diferentes segmentos. À luz desse cenário, reiteramos a visão de que o segmento de recebíveis imobiliários deverá continuar oferecendo níveis atrativos de carregamento, combinando elevada previsibilidade na geração de resultados e proteção parcial contra oscilações inflacionárias, reforçando sua relevância estratégica na carteira do CXC111 durante a transição do regime de juros, em linha com as premissas apresentadas em relatórios anteriores.

Histórico de alocação por setor

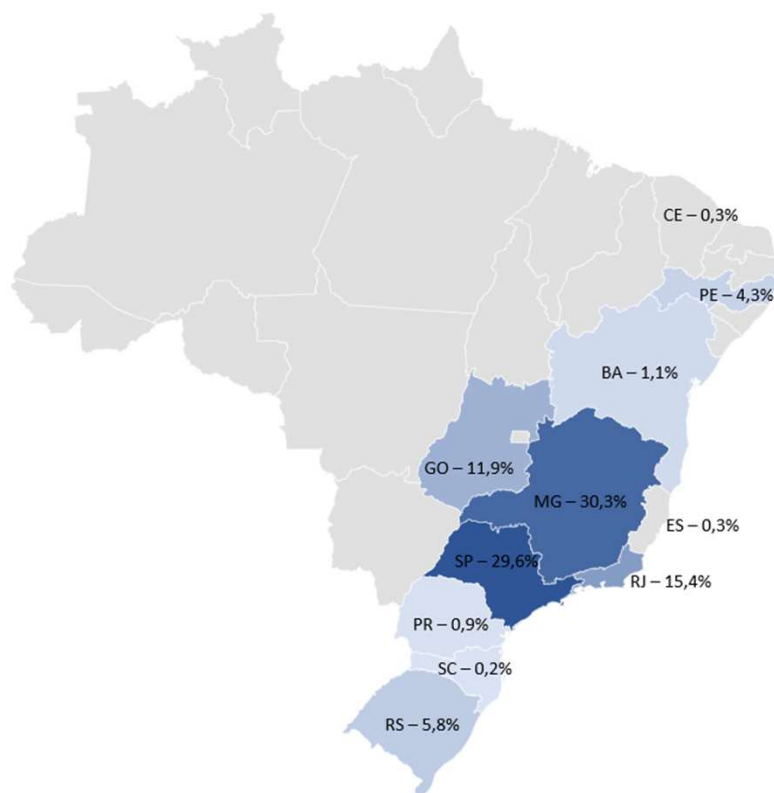
*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

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

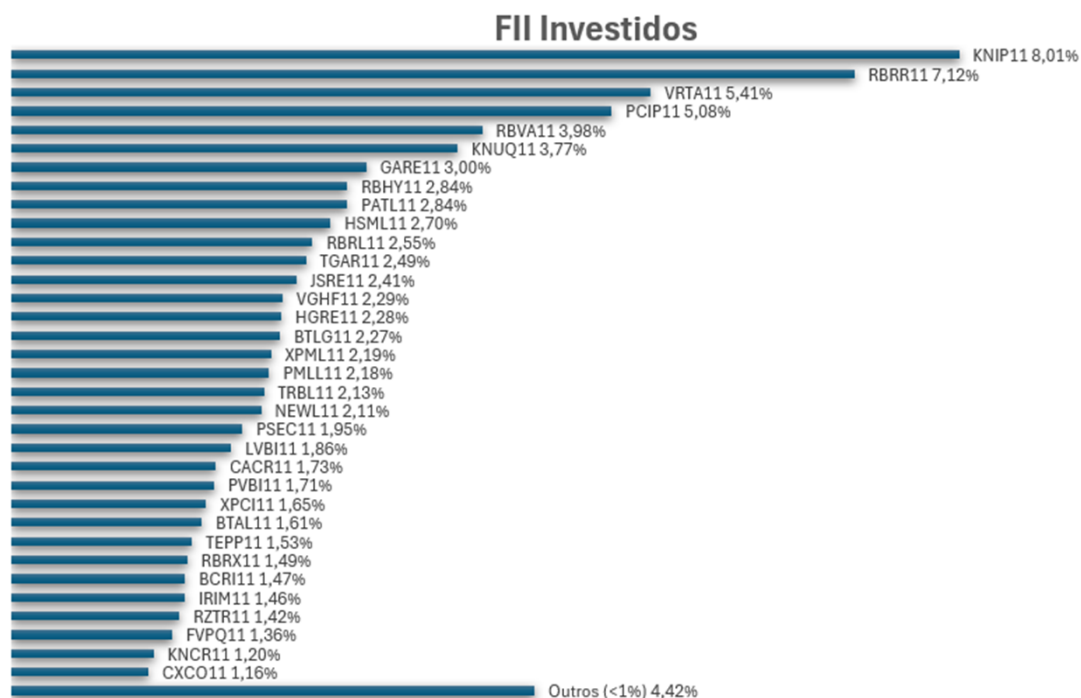
Concentração lajes corporativas**Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo**

Fonte: CAIXA Asset

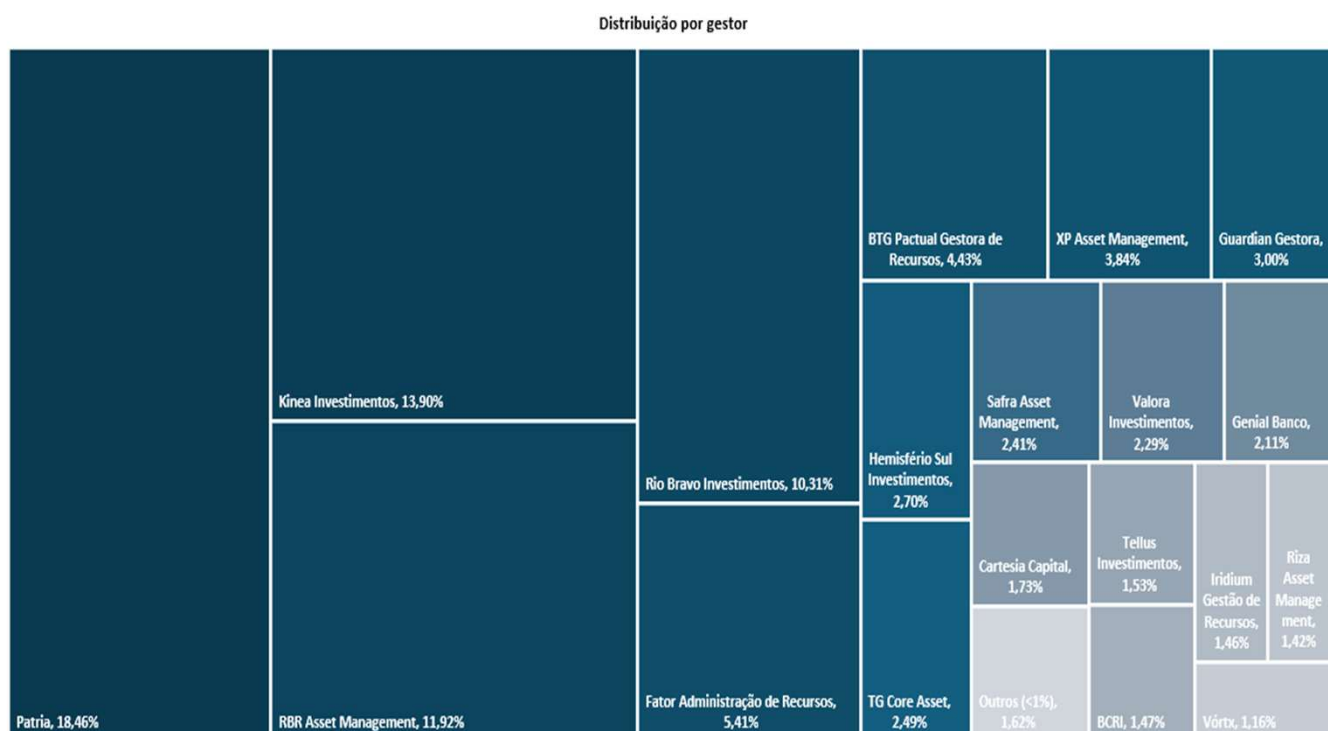
Concentração ativos logísticos

Fonte: CAIXA Asset

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

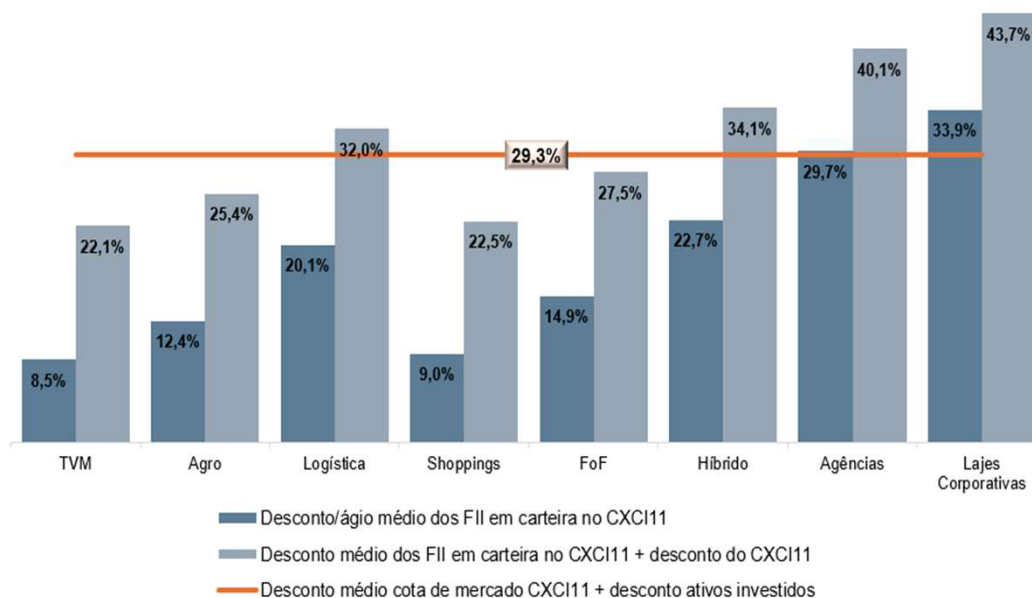


(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 94,04%). Fonte: CAIXA Asset



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 94,04%). Fonte: CAIXA Asset

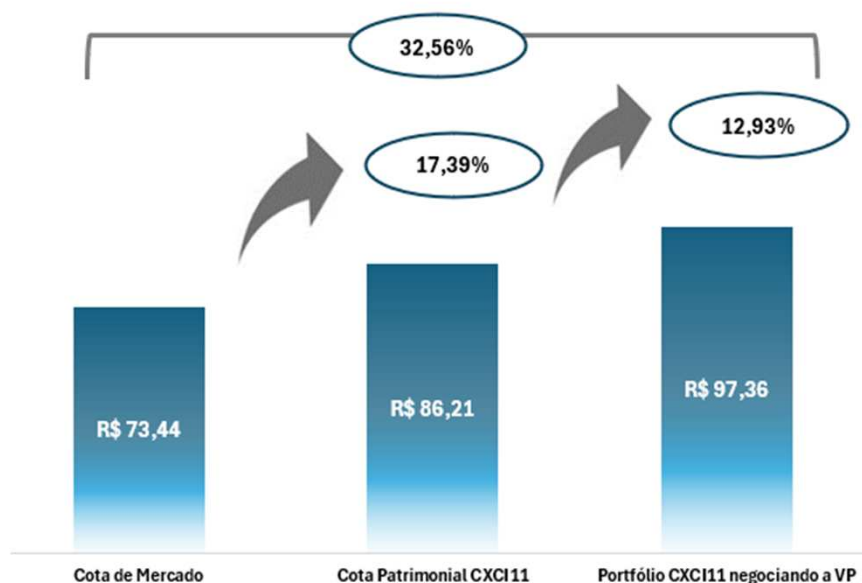
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 30 ABR 2026

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

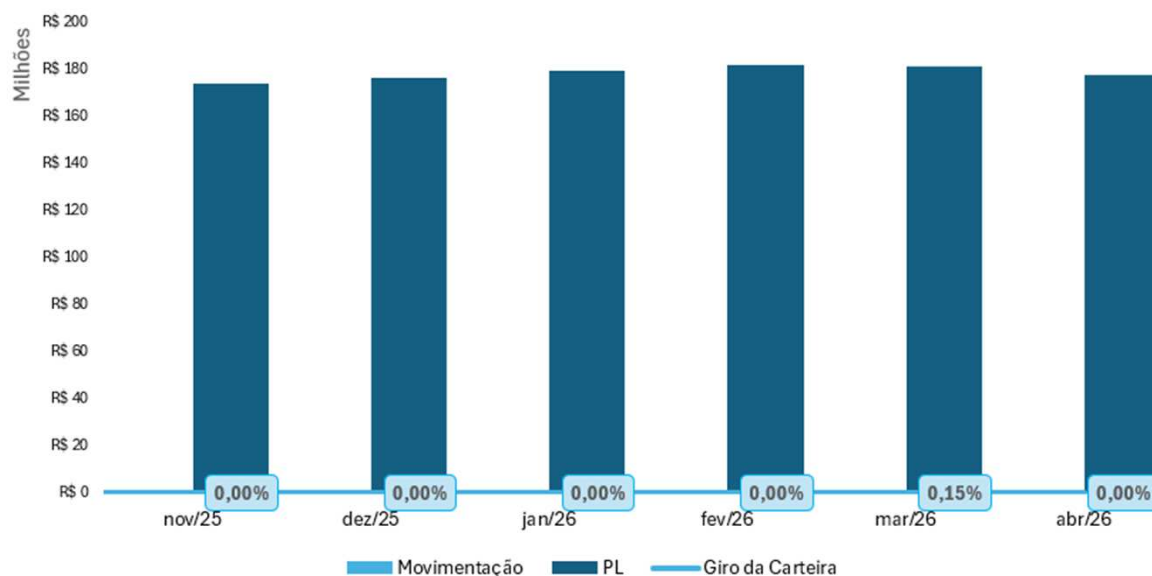
CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



* Data base 30 ABR 2026

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

CXCII1 - MOVIMENTAÇÃO E GIRO



Fonte: CAIXA Asset

CXCII1 - NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ



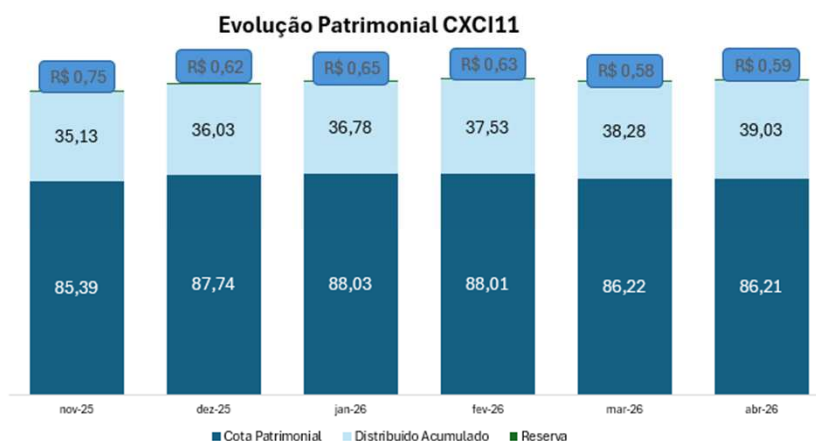
	Volume Negociado (R\$)	Média Diária (R\$)	Cotas Negociadas	Giro	Número de Negócios	Média Diária	Presença em pregões	Número de Cotistas	MoM
out/25	3.864.996,23	168.043,31	58.329	2,83%	3.070	133,48	100%	5.444	-2
nov/25	1.808.202,54	95.168,55	27.212	1,32%	2.388	125,68	100%	5.439	-5
dez/25	4.132.408,35	187.836,74	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
mar/26	1.922.319,17	45.769,50	25.871	1,26%	1.871	44,55	100%	5.414	-23
abr/26	1.332.574,31	66.628,72	18.104	0,88%	923	46,15	100%	5.414	0

Fonte: CAIXA Asset e Economatica

CXCII1 - EVOLUÇÃO COTA CXCII1



Entendemos que a melhor forma de analisar a evolução da cota patrimonial do CXCII1 é comparar com a cota inicial descontada dos custos de distribuição, que foi de R\$ 97,00.



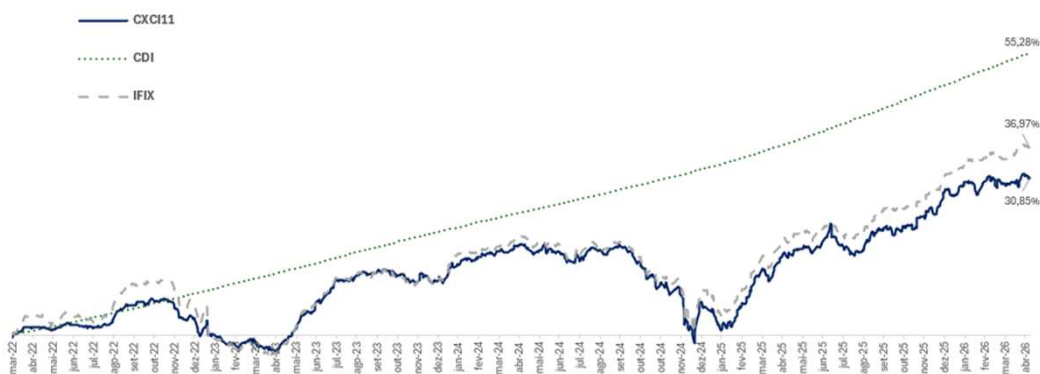
Fonte: CAIXA Asset

Mês	Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Ágio/Deságio
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\$ 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%

CXCII1 - COMPARATIVO DE RETORNO



Cota Patrimonial CXCII1 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).

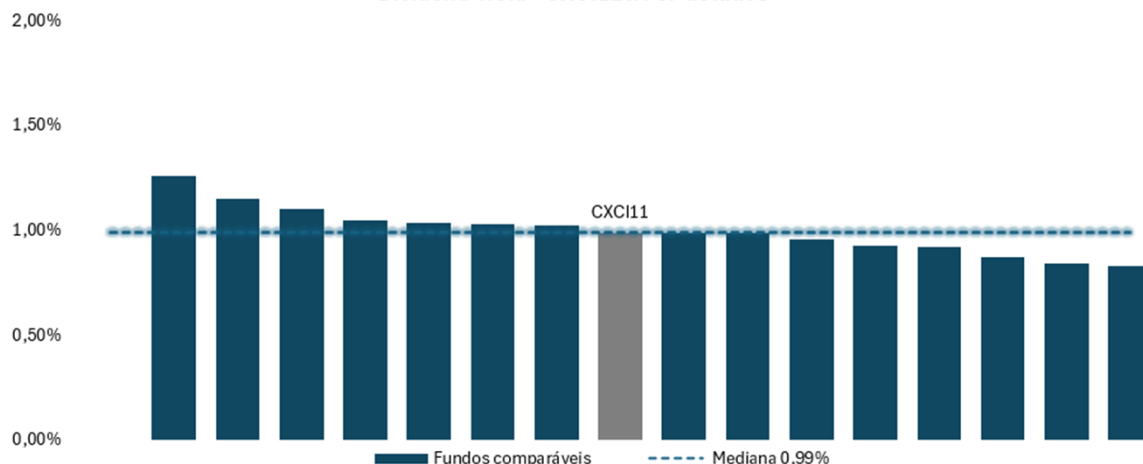
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
abr/26	1,02%	1,20%	110,22%
12 meses	12,73%	14,98%	101,01%
desde o início	53,15%	62,52%	96,41%

* gross up de 15% e cota de mercado de 30/04/2026. Fonte CAIXA Asset e Economática

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: Economática | base ABR 2026

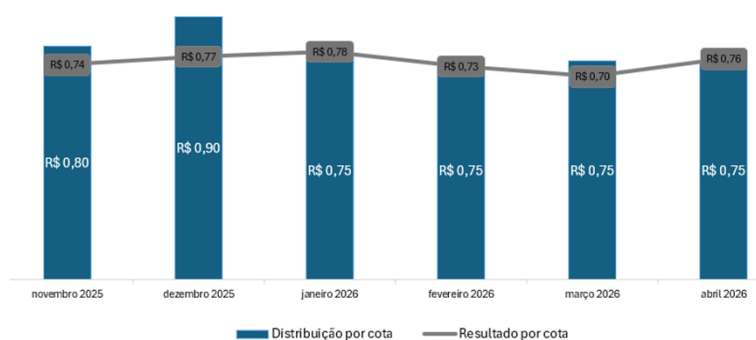
CXCI11 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	novembro 2025	dezembro 2025	janeiro 2026	fevereiro 2026	março 2026	abril 2026	2026	últimos 12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.554.762,41	R\$ 1.584.942,77	R\$ 1.632.147,22	R\$ 1.562.325,89	R\$ 1.524.385,00	R\$ 1.620.415,96	R\$ 6.339.274,07	R\$ 19.627.534,31
Alienação de cotas de FII (líquido)				R\$ 63,13	-R\$ 82.573,15		-R\$ 82.510,02	R\$ 84.424,67
Receitas financeiras	R\$ 90.255,60	R\$ 99.699,72	R\$ 103.559,76	R\$ 83.685,91	R\$ 101.377,00	R\$ 93.298,99	R\$ 381.921,66	R\$ 1.154.289,66
LCI							R\$ -	R\$ -
Despesas	-R\$ 129.165,99	-R\$ 108.817,85	-R\$ 126.508,48	-R\$ 140.997,65	-R\$ 110.789,34	-R\$ 156.550,59	-R\$ 534.846,06	-R\$ 1.535.402,52
Resultado	R\$ 1.515.852,02	R\$ 1.575.824,64	R\$ 1.609.198,50	R\$ 1.505.077,28	R\$ 1.432.399,51	R\$ 1.557.164,36	R\$ 6.103.839,65	R\$ 19.330.846,12
Distribuição	R\$ 1.646.180,80	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\$ 6.173.178,00	R\$ 19.239.738,10
Reserva	-R\$ 130.328,78	-R\$ 276.128,76	R\$ 65.904,00	-R\$ 38.217,22	-R\$ 110.894,99	R\$ 13.869,86	-R\$ 69.338,35	R\$ 91.108,02
Resultado acumulado	R\$ 1.551.350,77	R\$ 1.275.222,01	R\$ 1.341.126,00	R\$ 1.302.908,79	R\$ 1.192.013,80	R\$ 1.205.883,66	R\$ 5.041.932,25	R\$ 17.031.513,07
Resultado por cota	R\$ 0,74	R\$ 0,77	R\$ 0,78	R\$ 0,73	R\$ 0,70	R\$ 0,76	R\$ 2,97	R\$ 9,39
Distribuição por cota	R\$ 0,80	R\$ 0,90	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 3,00	R\$ 9,35
Resultado Acumulado/Cota	R\$ 0,75	R\$ 0,62	R\$ 0,65	R\$ 0,63	R\$ 0,58	R\$ 0,59		

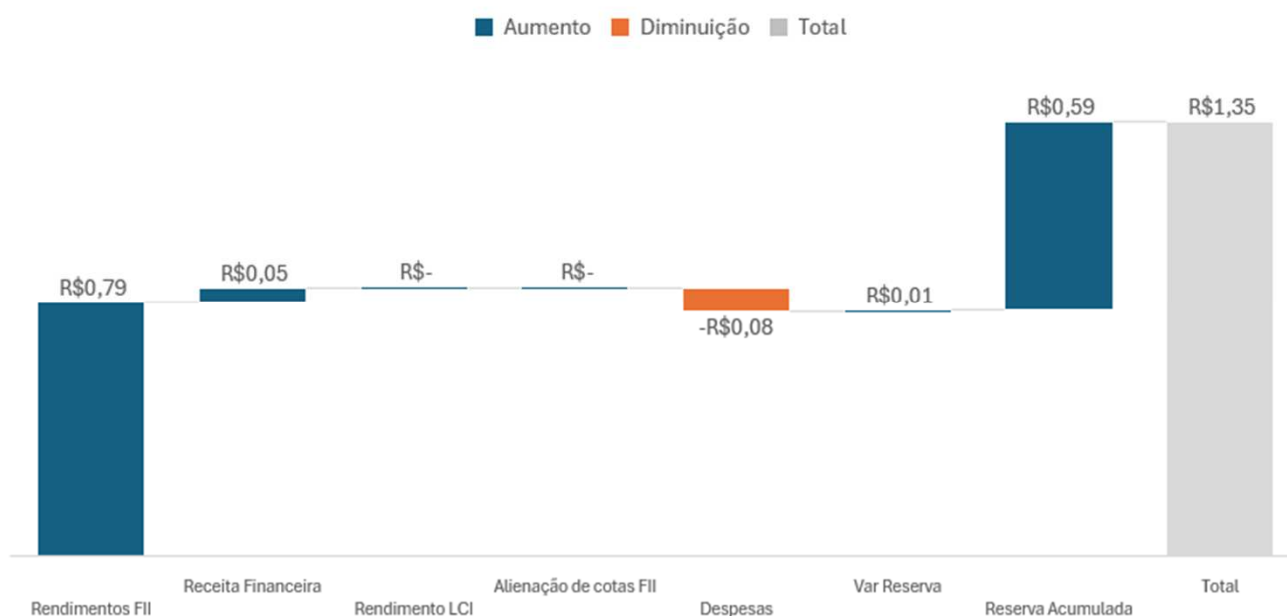
Fonte: CAIXA Asset

Geração e Distribuição de Proventos



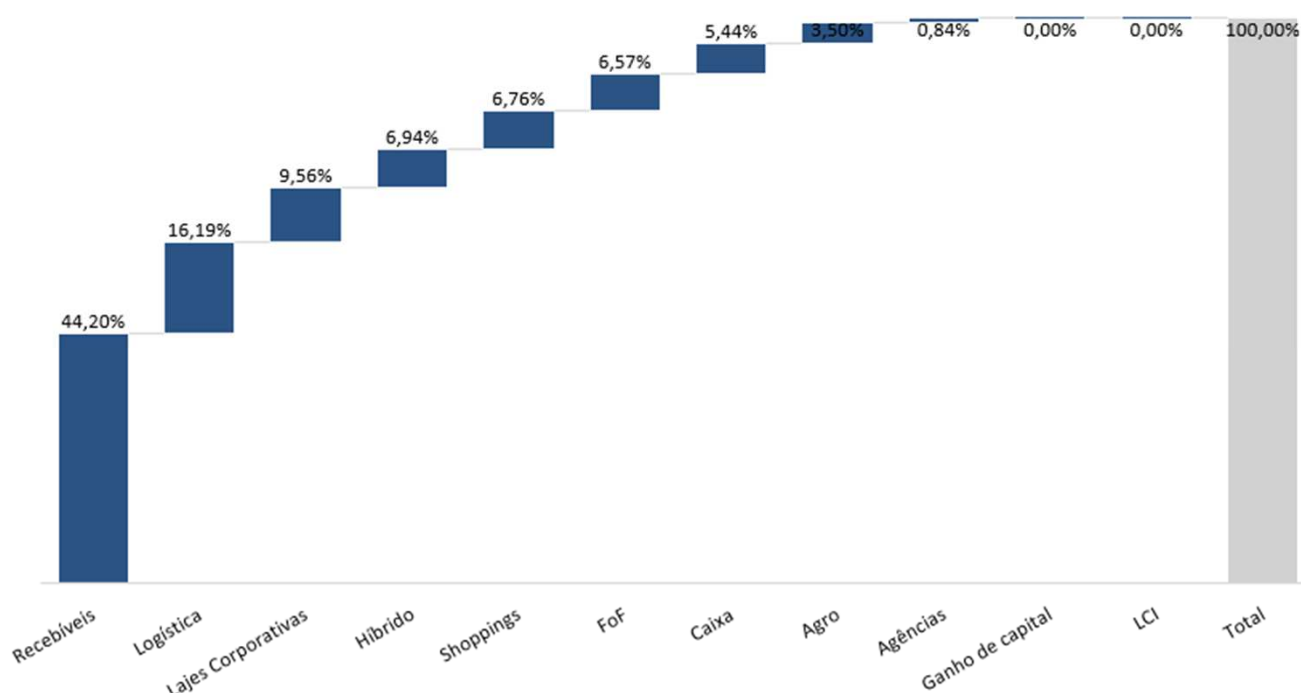
* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

CXCII1 - COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS



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