



MAI 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 | MAI 2025



Cota Patrimonial

R\$ 85,13

Cota de Mercado

R\$ 69,69

Distribuição
por Cota

R\$ 0,75

Dividend
Yield / Mês

1,08%

Dividend
Yield (% CDI)*

131,34%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 175,1 milhões

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 143,4 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 107,5 mil

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.365

FII
INVESTIDOS

44

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 30/05/2025.

PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

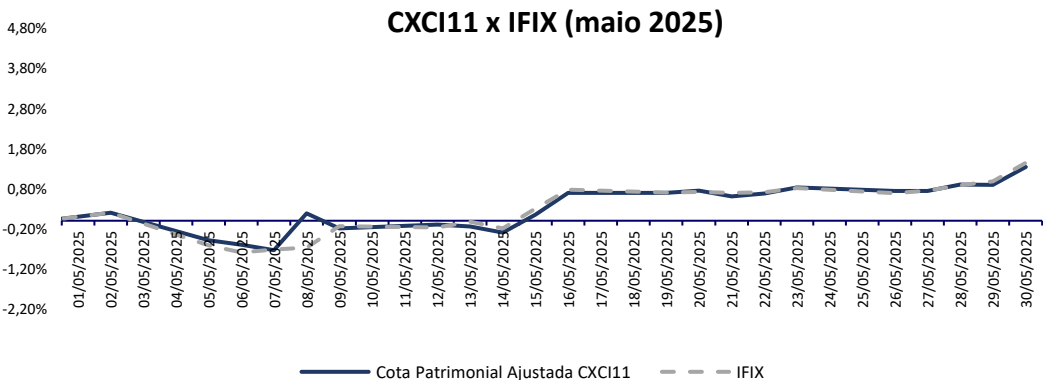
Em maio de 2025, tivemos resultado positivo da bolsa, real apreciando em relação ao dólar e IFIX com performance positiva.

IBOVESPA
137.026,62 pontos
1,45%

DÓLAR
R\$ 5,72
0,78%

IFIX
3.461,93 pontos
1,44%

O CXCI11 encerrou com resultado de 1,34%, retorno inferior ao IFIX, que avançou 1,44% no mesmo período.

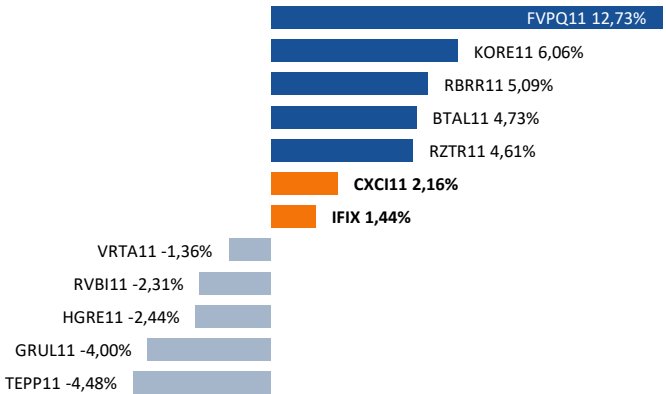


Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

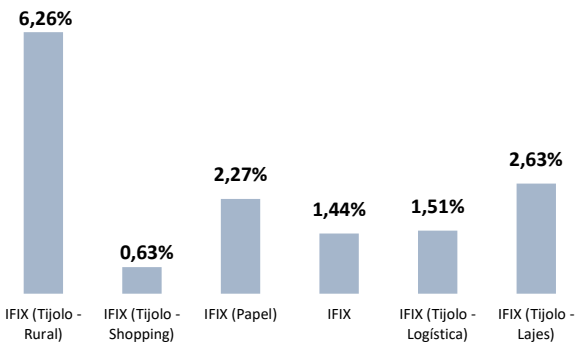
*cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Os principais segmentos do IFIX tiveram performance positiva em maio/2025. Da carteira do CXCI11, os FII de shoppings, lajes e recebíveis tiveram maior contribuição na performance do mês.

Destaques | Retorno FII Investidos | CXCI11



IFIX e Segmentos IFIX (Maio 2025)



Fonte: Quantum|Axis e CAIXA Asset

PALAVRA DO GESTOR



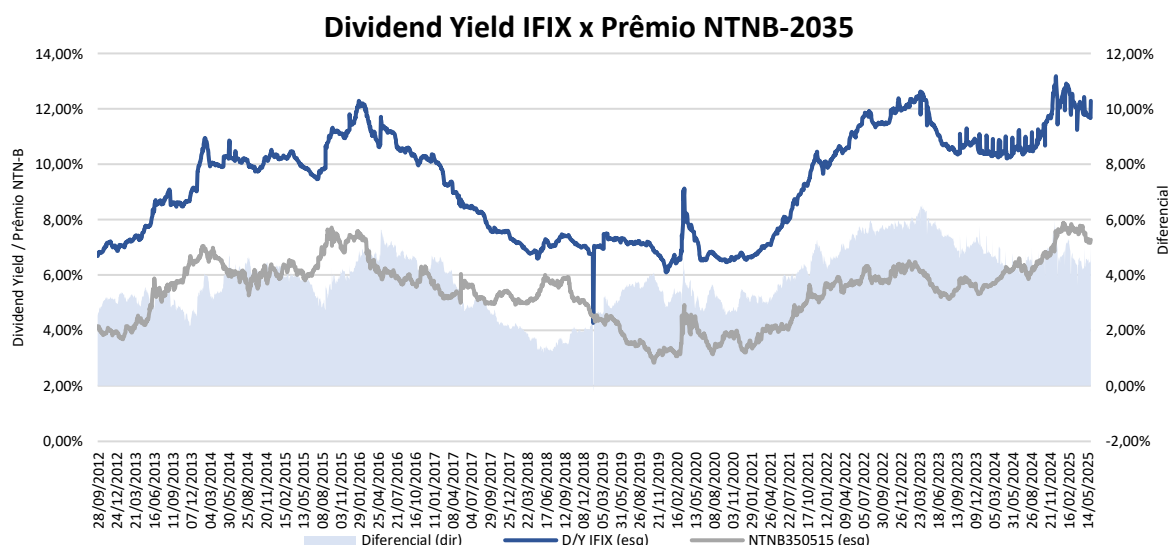
O resultado do Fundo em maio de 2025 foi de R\$ 0,90/cota e a distribuição de rendimentos para o período será de R\$ 0,75/cota. O pagamento dos proventos será realizado em 13/06/2025. Desde o seu início, o Fundo possui R\$ 0,69/cota de resultado acumulado e não distribuído.

As dados de mercado ainda indicam incerteza, o que nos traz um balanço de riscos mais neutro, com perspectivas de manutenção de um cenário de maior volatilidade.

Por isto, continuamos com a leitura de que os fundos de recebíveis tendem a trazer maior previsibilidade de geração de receita para o CXCI11, o que é reflexo da perspectiva de inflação ainda elevada e política monetária contracionista.

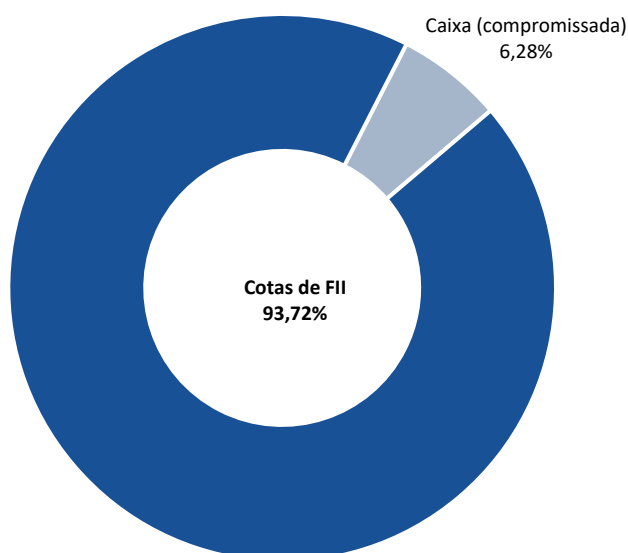
Para os FII de tijolo, ainda há oportunidades de investimento em fundos/ativos com bons fundamentos (localização e resultados operacionais dos ativos) e preços atrativos (abaixo do valor patrimonial e muitas vezes abaixo do custo de reposição).

O prêmio das NTN-B mais longas tem uma correlação negativa com o valor das cotas do fundos imobiliários. Apesar da abertura das NTN-B-2035 nos últimos meses, víamos espaço para a recuperação do IFIX, o que de fato vem se materializando neste ano. De qualquer forma, considerando os bons fundamentos dos FII em geral, e analisando o *spread* entre o prêmio da NTN-B longa e o *dividend yield* do IFIX (média de 4,60% dos últimos 12 meses vs 3,85% da média histórica), continuamos com a leitura de que há um cenário atrativo para os FII.

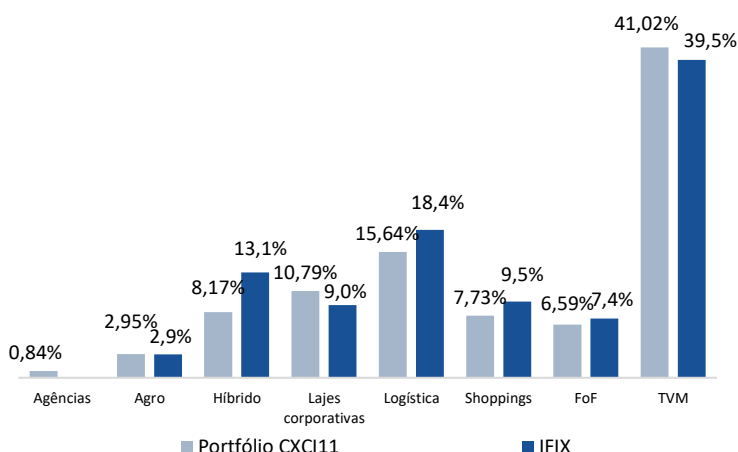


Fonte: Quantum | Axis e Broadcast

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

Fonte: CAIXA Asset

Alocação em FII – Distribuição Setorial**(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,72%)**

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

O Fundo encerrou o mês de maio/2025 com 93,72% do portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII) e os demais 6,28% em ativos de liquidez.

O segmento de recebíveis segue como o mais representativo (41,02%) e vem contribuindo com percentual na receita recorrente do Fundo em linha com sua participação (43,85% de contribuição na receita).

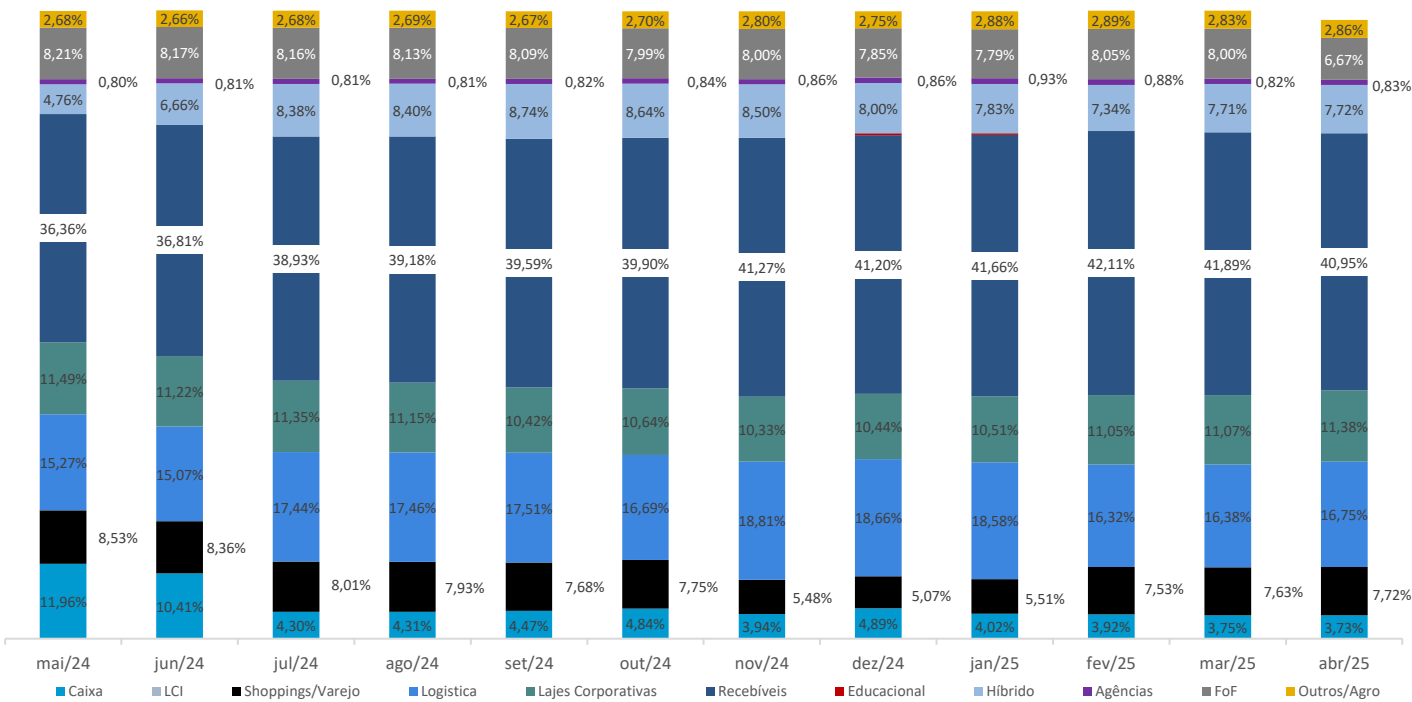
Ainda há a perspectiva de inflação acima da meta no médio prazo, e para combater este efeito, vemos uma política monetária mais restritiva por parte do Banco Central. Por mais que o mercado já discuta o início do ciclo de queda dos juros, o segmento de recebíveis deve continuar a contribuir com bons níveis de carregamento e trazer maior previsibilidade para a distribuição de proventos do CXCI11. Por isto, o portfólio de FII do segmento de recebíveis deve continuar como o mais representativo.

Já os FII dos segmentos de tijolo representam 43,16% do PL do CXCI11. Os fundos investidos possuem bons fundamentos, com ativos de qualidade e bem localizados considerando cada um dos segmentos de atuação. Mesmo com a recuperação recente da maioria dos FII, e ainda considerando o aumento nas taxas de desconto, o valor das cotas no mercado secundário continua atrativo, dado que não houve deterioração de fundamento para os FII de tijolo.

Para os FoF, há o entendimento de que trazem complementariedade de investimento para o CXCI11. Dentro desta estratégia, houve a liquidação do CPFF11, que gerou ganho de capital importante para o CXCI11. 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 a possibilidade de um movimento de giro de carteira para capturar alternativas atrativas de investimento, além de trazer previsibilidade para manutenção do patamar de distribuição de proventos do CXCI11.

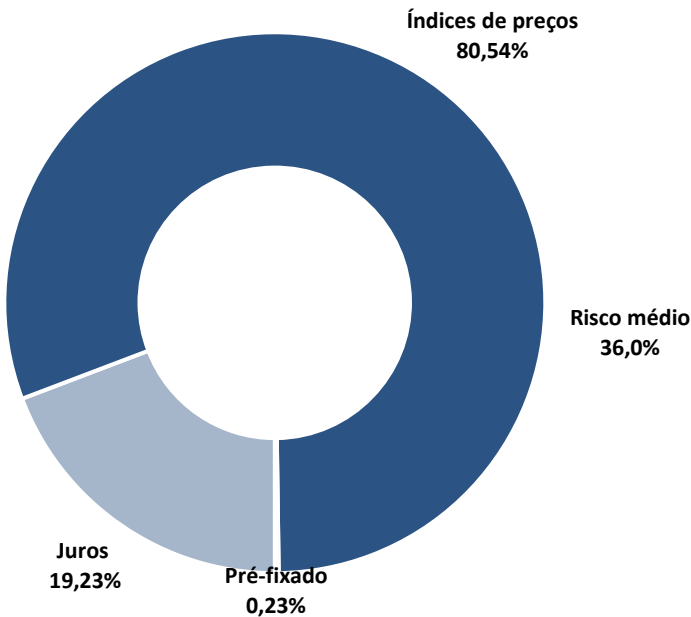
Histórico de alocação por setor



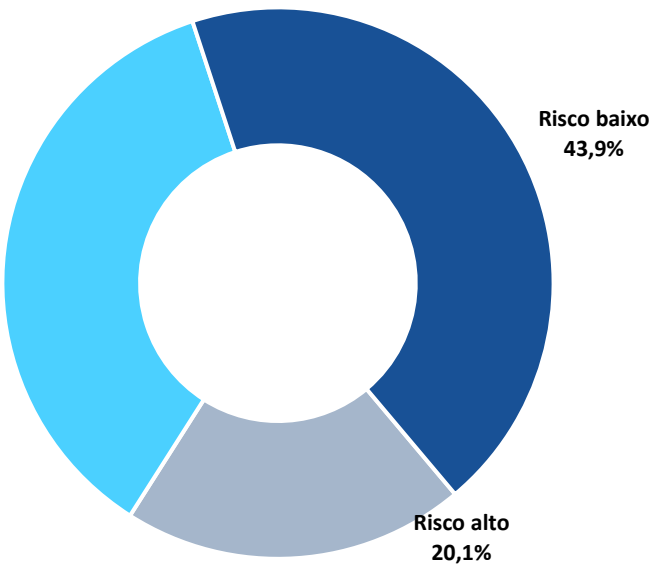
*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

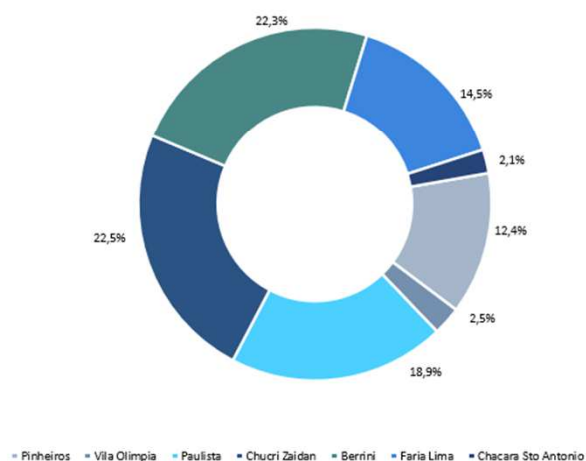
FII de recebíveis
(distribuição por indexador)



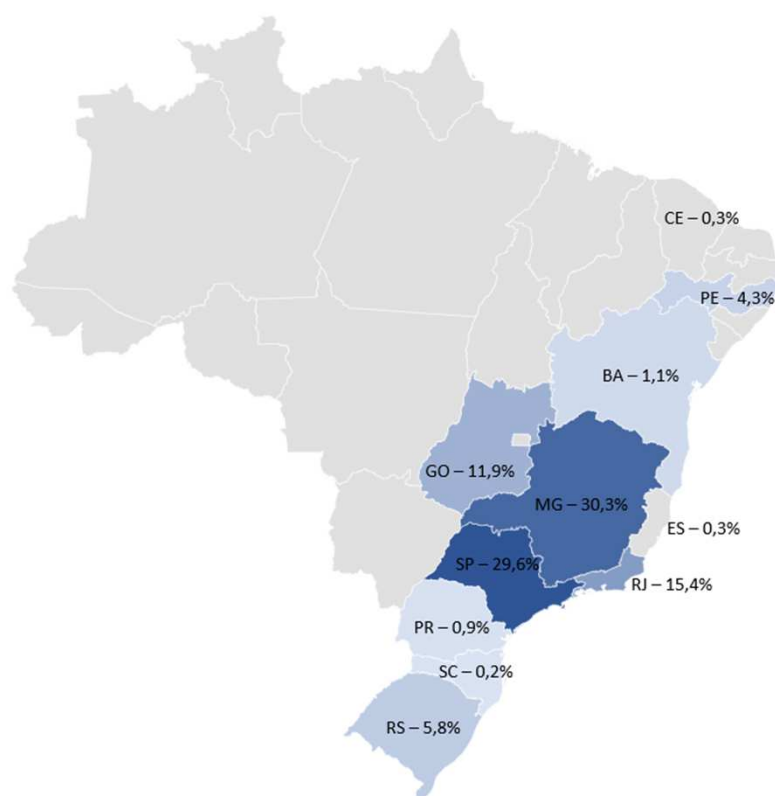
FII de recebíveis
(percepção de risco)



Fonte: CAIXA Asset
Data Base 30 ABR 25

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

Fonte: CAIXA Asset

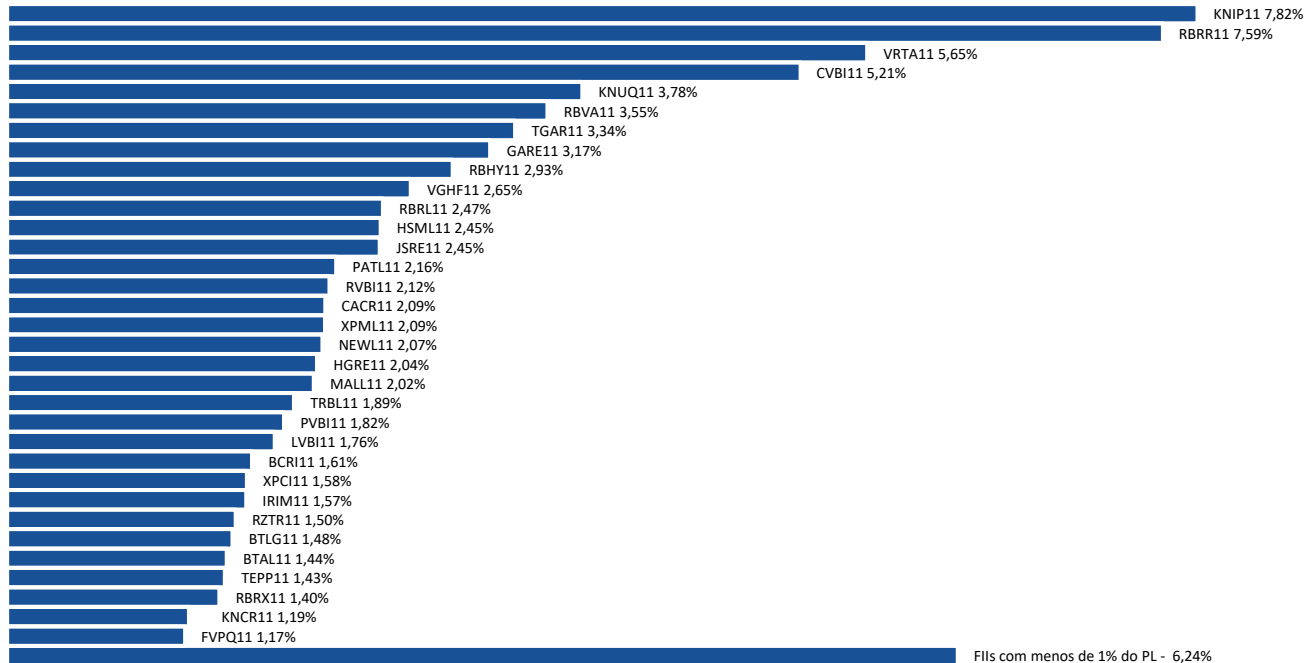
Concentração ativos logísticos

Fonte: CAIXA Asset

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

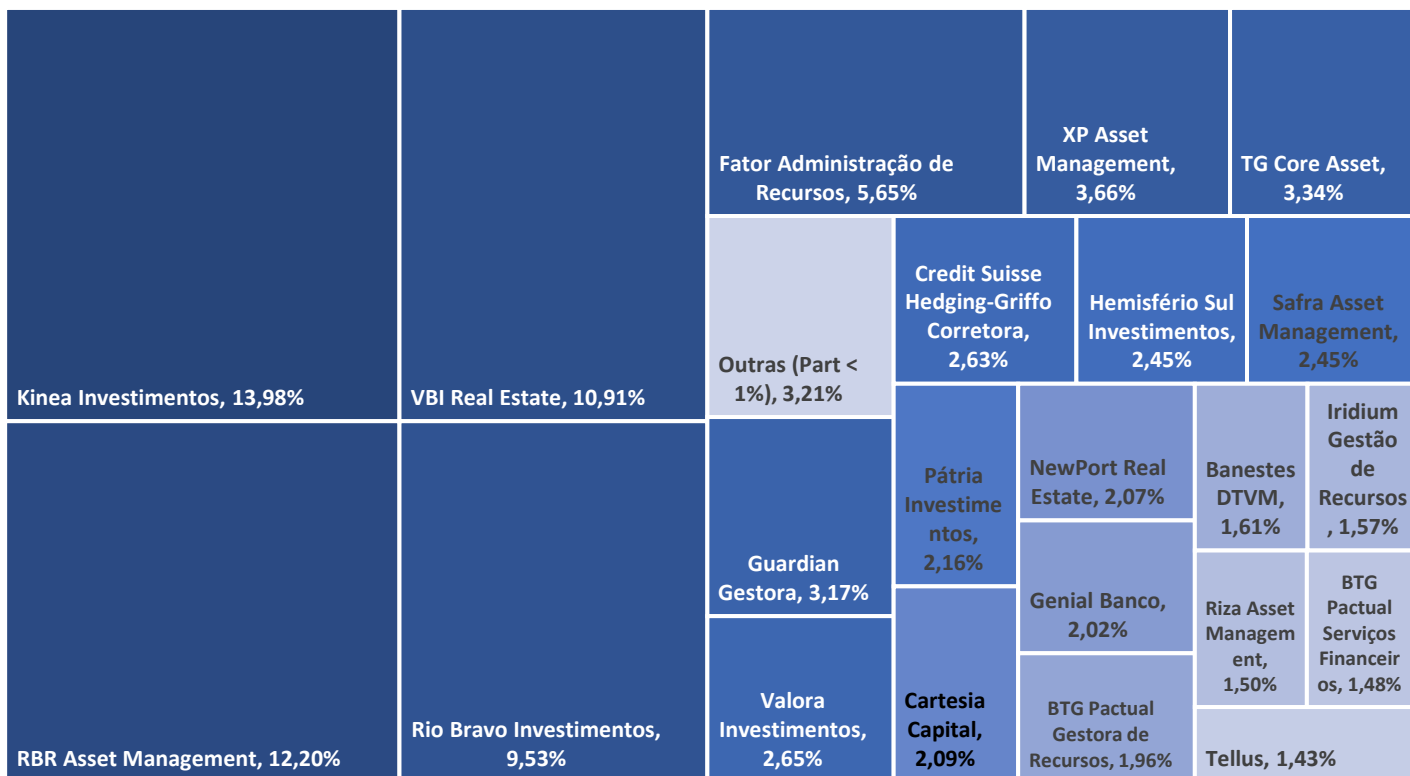


FII Investidos



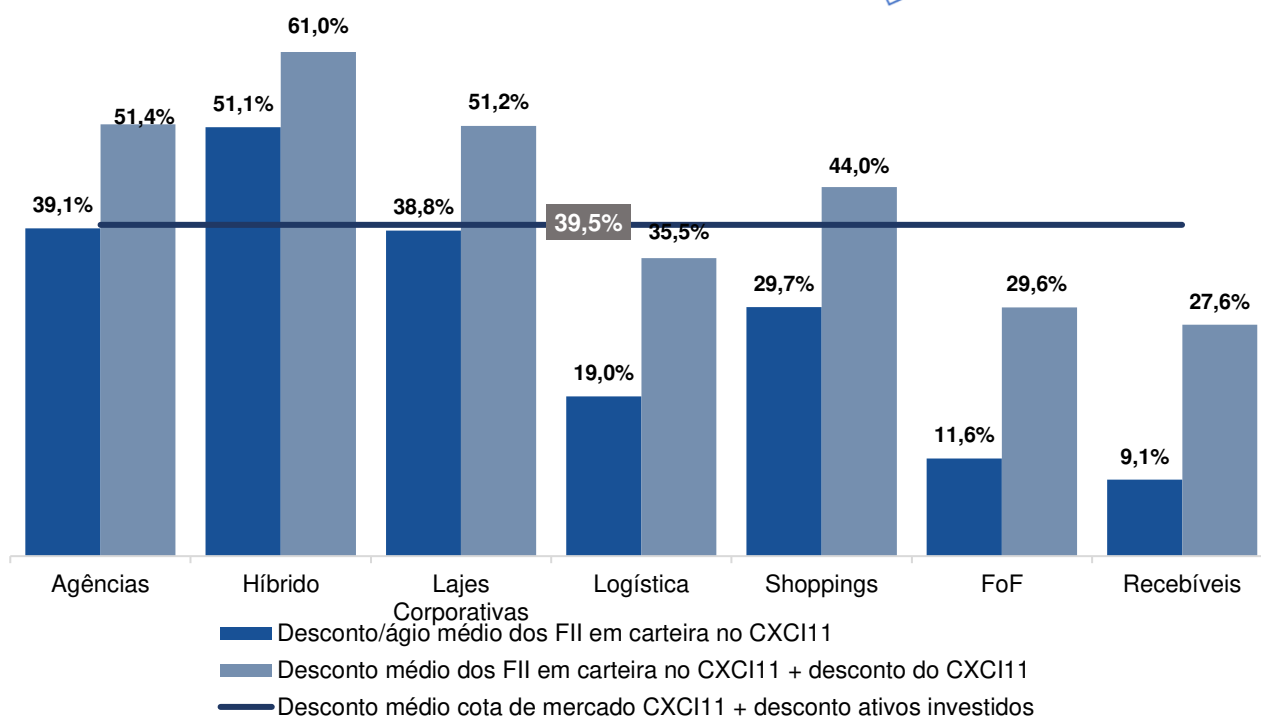
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,72%). Fonte: CAIXA Asset

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,72%). Fonte: CAIXA Asset

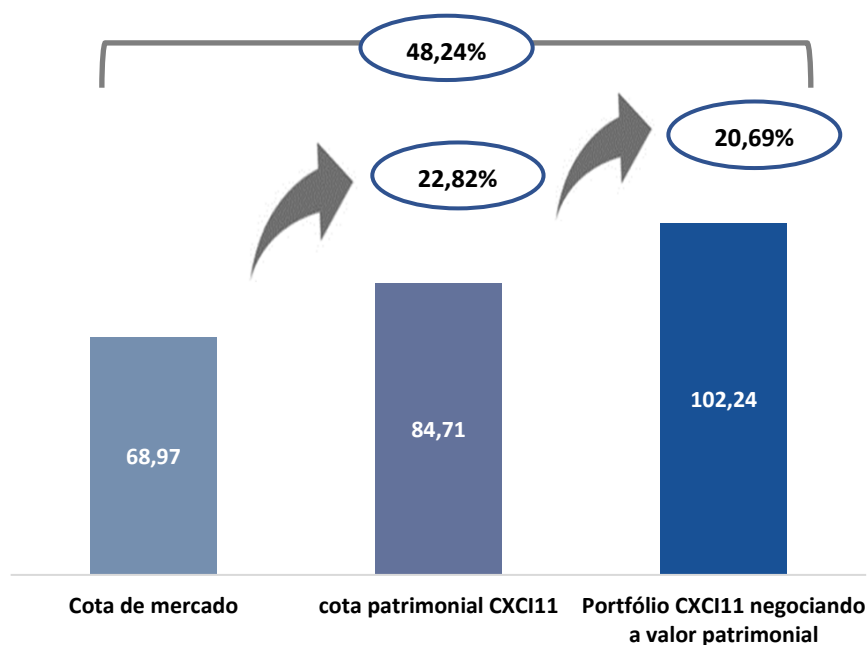
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 30 ABR 2025

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

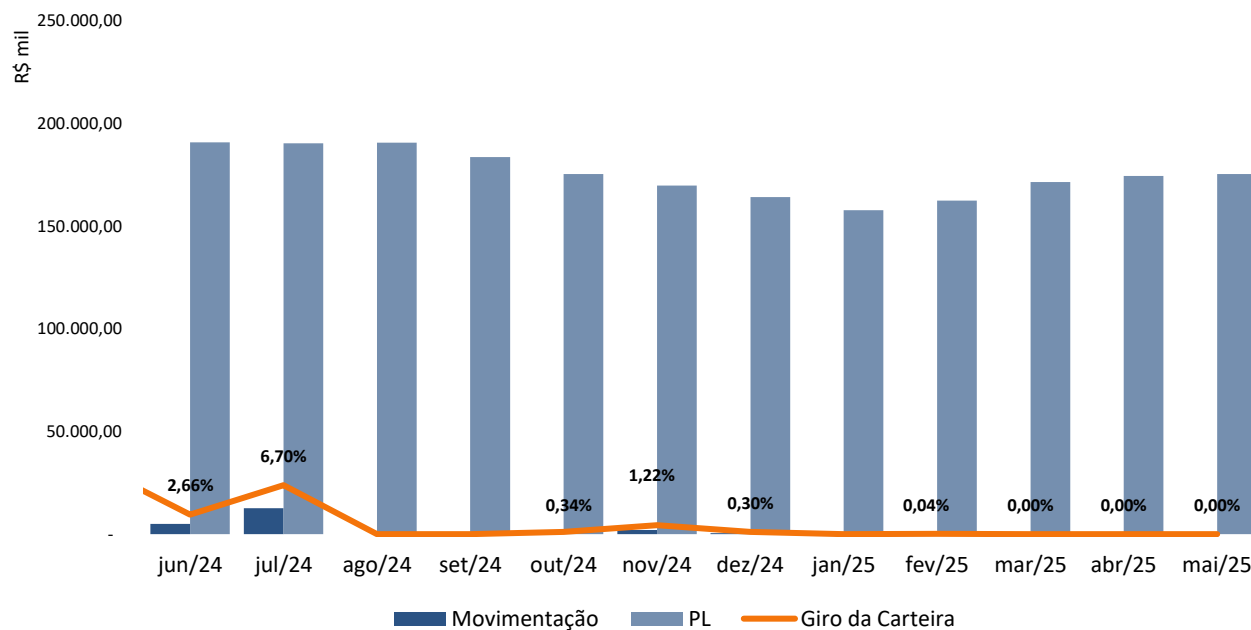
CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



* Data base 30 ABR 2025

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

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
jun/23	5.354.807,80	254.990,85	66.758	3,24%	1.321	62,90	100%	5.371
jul/23	1.706.498,89	81.261,85	20.054	0,97%	1.268	60,38	100%	5.356
ago/23	1.530.287,06	66.534,22	17.151	0,83%	696	30,26	100%	5.333
set/23	2.632.898,24	131.644,91	29.456	1,43%	1.190	59,50	100%	5.324
out/23	2.670.715,06	127.176,91	30.928	1,50%	1.154	54,95	100%	5.326
nov/23	2.243.035,68	112.151,78	26.481	1,29%	1.004	50,20	100%	5.341
dez/23	3.939.365,81	196.968,29	46.763	2,27%	2.035	101,75	100%	5.352
jan/24	4.206.195,48	191.190,70	49.266	2,39%	2.806	127,55	100%	5.428
fev/24	4.940.654,54	260.034,45	58.554	2,85%	1.464	77,05	100%	5.438
mar/24	7.456.566,87	372.828,34	88.841	4,32%	2.625	131,25	100%	5.427
abr/24	4.013.083,03	182.412,87	47.900	2,33%	1.449	65,86	100%	5.384
mai/24	3.492.650,07	166.316,67	42.744	2,08%	2.208	105,14	100%	5.397
jun/24	2.514.257,46	125.712,87	30.645	1,49%	1.263	63,15	100%	5.368
jul/24	3.459.153,15	150.397,96	42.129	2,05%	1.514	65,83	100%	5.357
ago/24	2.767.199,23	125.781,78	33.740	1,64%	1.350	61,36	100%	5.355
set/24	1.614.411,44	76.876,74	19.863	0,97%	1.235	58,81	100%	5.342
out/24	3.934.673,76	171.072,77	52.393	2,55%	2.612	113,57	100%	5.336
nov/24	2.145.001,51	112.894,82	29.451	1,43%	1.098	57,79	100%	5.330
dez/24	5.169.430,68	246.163,37	78.057	3,79%	2.454	116,86	100%	5.316
jan/25	2.360.494,03	107.295,18	37.169	1,81%	1.554	70,64	100%	5.318
fev/25	7.470.168,29	373.508,41	118.915	5,78%	6.247	312,35	100%	5.337
mar/25	2.407.958,55	126.734,66	36.612	1,78%	1.147	60,37	100%	5.335
abr/25	1.477.968,22	73.898,41	22.192	1,08%	1.013	50,65	100%	5.349
mai/25	2.258.066,63	107.526,98	33.277	1,62%	1.199	57,10	100%	5.365

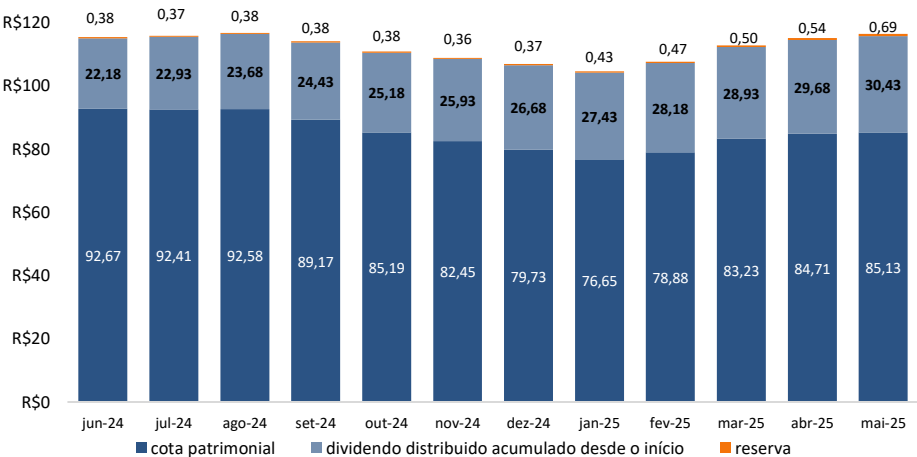
Fonte: CAIXA Asset e Broadcast

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



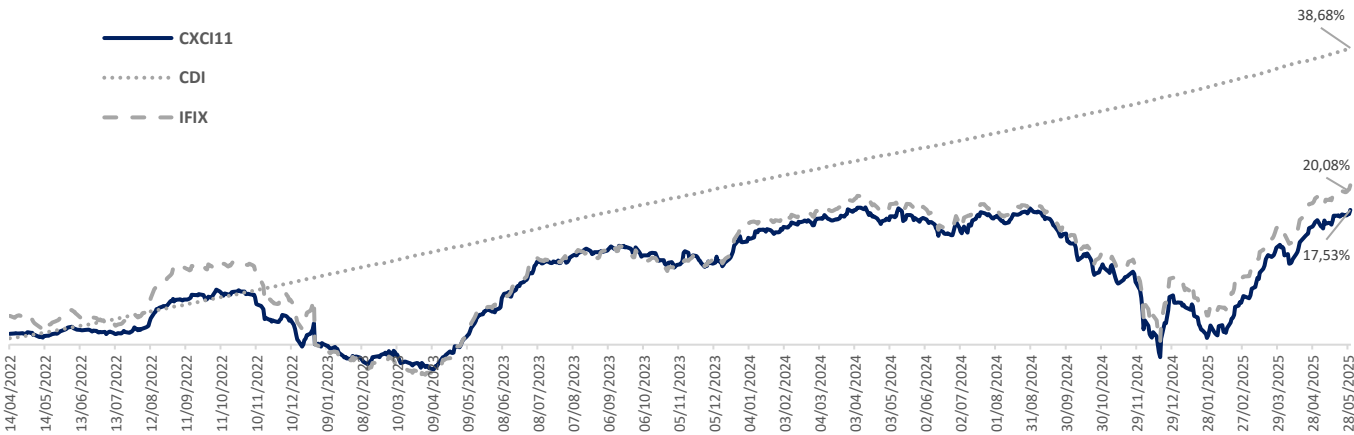
Mês	cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
dez-23	95,01	85,70	90,20%
jan-24	95,66	85,58	89,47%
fev-24	95,77	86,00	89,80%
mar-24	96,32	84,30	87,52%
abr-24	94,54	82,32	87,07%
mai-24	93,89	82,23	87,58%
jun-24	92,67	82,86	89,41%
jul-24	92,41	81,94	88,67%
ago-24	92,58	83,17	89,84%
set-24	89,17	80,99	90,83%
out-24	85,19	74,30	87,22%
nov-24	82,45	72,82	88,32%
dez-24	79,73	65,83	82,57%
jan-25	76,65	65,50	85,46%
fev-25	78,88	65,65	83,22%
mar-25	83,23	66,59	80,00%
abr-25	84,71	68,97	81,42%
mai-25	85,13	69,69	81,86%

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).

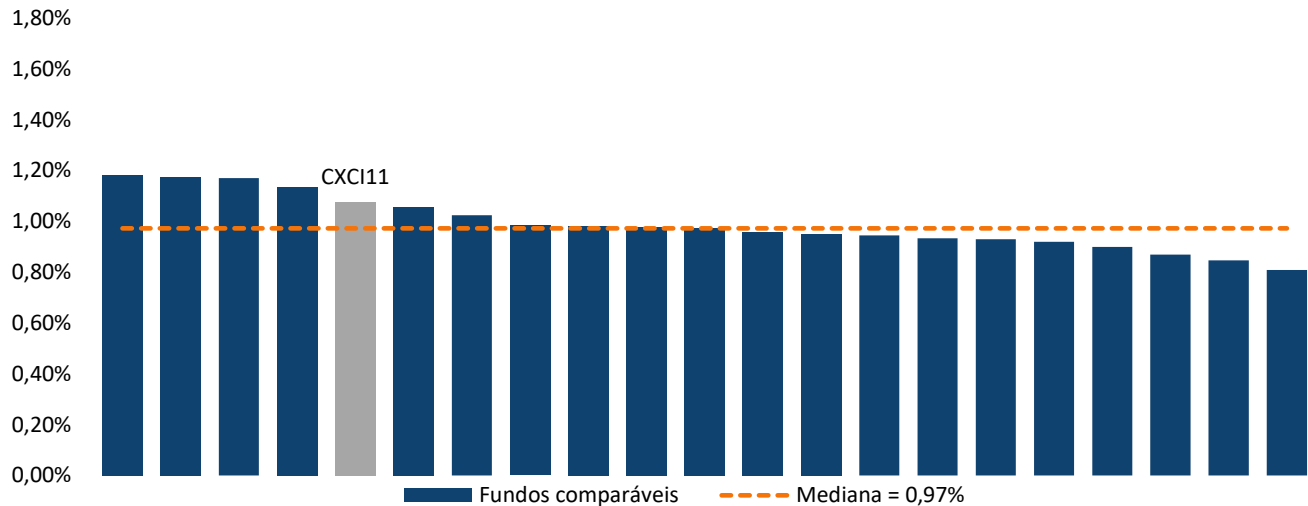
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
mai/25	1,08%	1,27%	111,18%
12 meses	12,94%	15,23%	129,1%
desde o início	43,66%	51,37%	112,89%

* gross up de 15% e cota de mercado de 30/05/2025. Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

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: Quantum|Axis base MAI 2025

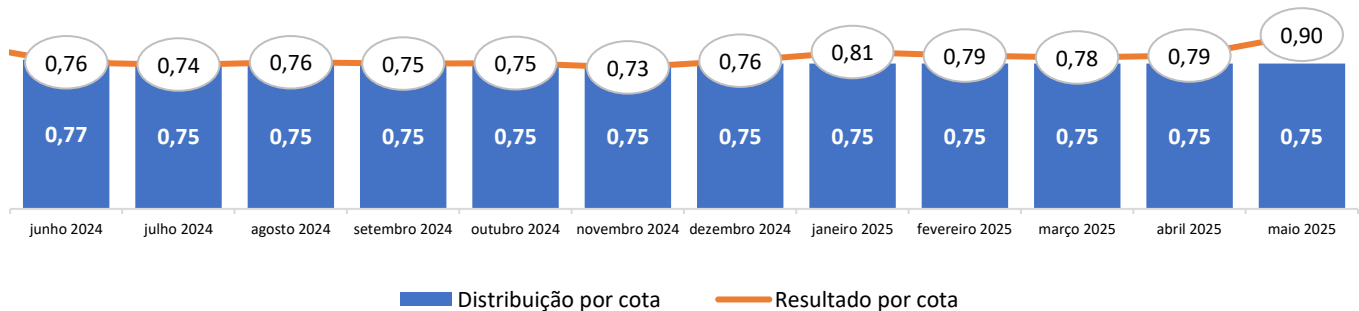
CXCI11 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	dezembro 2024	janeiro 2025	fevereiro 2025	março 2025	abril 2025	maio 2025	2025	últimos 12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.635.408,74	R\$ 1.726.082,82	R\$ 1.693.716,09	R\$ 1.683.548,58	R\$ 1.704.934,12	R\$ 1.758.968,39	R\$ 8.567.250,00	R\$ 19.778.627,89
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ -					R\$ 164.608,76	R\$ 164.608,76	R\$ 222.119,73
Receitas financeiras	R\$ 44.138,66	R\$ 48.177,63	R\$ 47.333,49	R\$ 46.633,85	R\$ 51.613,43	R\$ 69.942,30	R\$ 263.700,70	R\$ 728.657,20
LCI							R\$ -	R\$ -
Despesas	-R\$ 107.661,74	-R\$ 109.908,07	-R\$ 115.331,26	-R\$ 124.116,89	-R\$ 130.339,45	-R\$ 145.425,90	-R\$ 625.121,57	-R\$ 1.560.122,65
Resultado	R\$ 1.571.885,66	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\$ 8.370.437,89	R\$ 19.169.282,16
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\$ 7.716.472,50	R\$ 18.560.688,52
Reserva	R\$ 28.591,16	R\$ 121.057,88	R\$ 82.423,82	R\$ 62.771,04	R\$ 82.913,60	R\$ 304.799,05	R\$ 653.965,39	R\$ 608.593,64
Resultado acumulado	R\$ 765.609,31	R\$ 886.667,18	R\$ 969.091,00	R\$ 1.031.862,04	R\$ 1.114.775,64	R\$ 1.419.574,69	R\$ 653.965,39	R\$ 608.593,64
Resultado por cota	R\$ 0,76	R\$ 0,81	R\$ 0,79	R\$ 0,78	R\$ 0,79	R\$ 0,90	R\$ 4,07	R\$ 9,32
Distribuição por cota	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 3,75	R\$ 9,02

Fonte: CAIXA Asset

Geração e Distribuição de Proventos

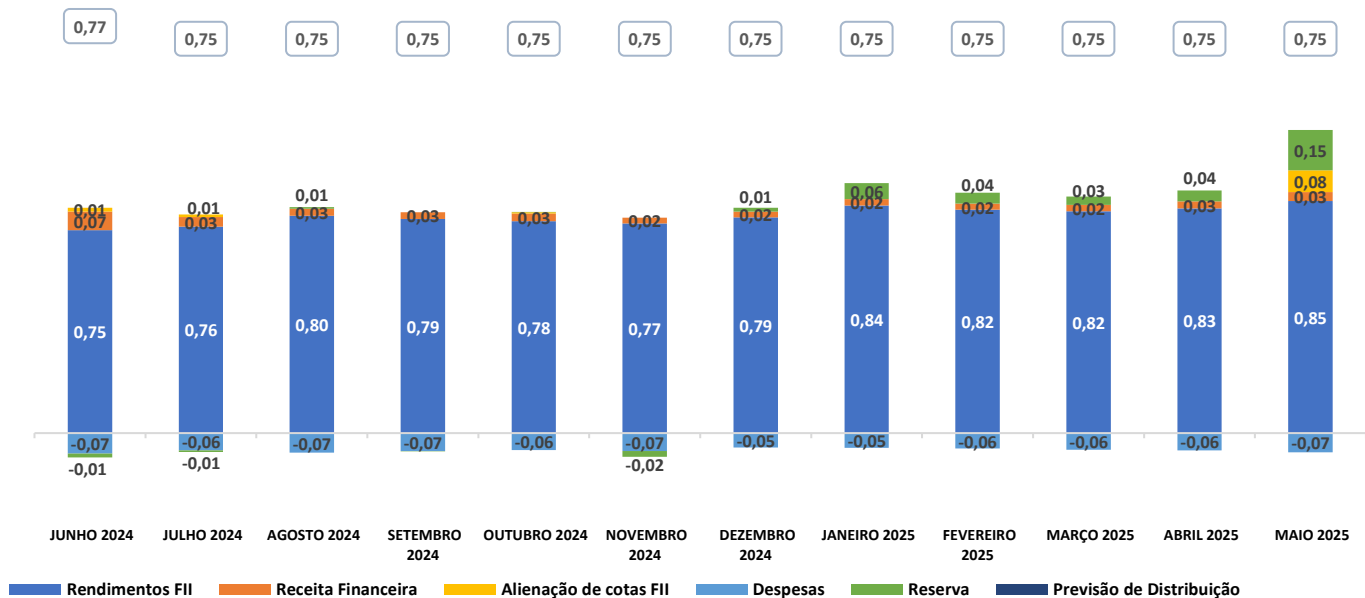


* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

CXCII1 - COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS

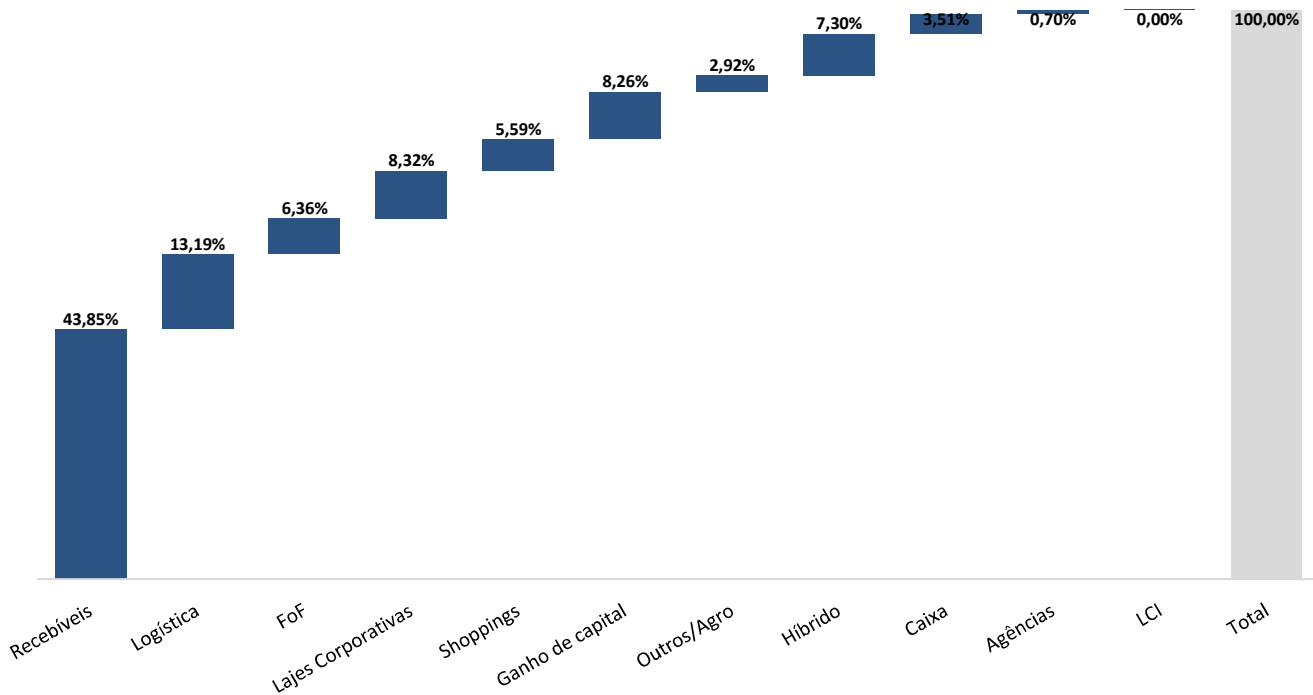


Reserva acumulada: 0,69/cota



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