



MAR. 2022

RELATÓRIO MENSAL

FII CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA CXC11

CAIXA Asset

DESTAQUES CXC111 | MARÇO 2022

**Cota
Patrimonial****R\$ 98,04****Cota de
Mercado****R\$ 90,00****Distribuição
por Cota****R\$ 0,30****Dividend
Yield | Mês****0,33%****PATRIMÔNIO
LÍQUIDO****R\$ 201,7 milhões****VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA****R\$ 182,7 mil****NÚMERO
DE
INVESTIDORES****6.237****QUANTIDADE
DE
COTAS****2.057.726****VALOR
DE
MERCADO****R\$ 185,2 milhões****FII
INVESTIDOS****19**

DESTAQUES | CENÁRIO INTERNACIONAL

No cenário internacional, continua em destaque a Guerra entre Rússia e Ucrânia, que traz incertezas para as economias mundiais. Neste contexto, considerando que a construção de um acordo diplomático permanece desafiador no curto prazo, houve inúmeras sanções econômicas impostas pelas principais economias desenvolvidas ao longo do mês de março.

Para a economia dos Estados Unidos, há preocupações com relação à inflação. O mercado de trabalho bastante aquecido e os dados de atividade que, apesar de desacelerarem no mês de fevereiro, mostraram recuperação robusta da economia americana no 1º bimestre deste ano, mantém a pressão sobre a inflação no curto prazo. Dado este contexto, o Fed iniciou seu ciclo de altas de juros, sinalizando aumentos contínuos de mesma magnitude para as próximas decisões.

Na Europa, os reflexos da guerra também geram pressões inflacionárias, levando o Banco Central Europeu a anunciar uma redução do programa de compras de ativos mais rápido do que o esperado pelo mercado em decorrência de uma piora nas expectativas para a inflação. A autoridade monetária tem endurecido seu discurso, sinalizando para um início de ciclo de altas de juros já para este ano.

Na China, o governo definiu meta de crescimento para 2022 ao redor de 5,5% (A/A), representando o menor ritmo nos últimos 25 anos. A desaceleração recente da atividade chinesa e o aumento das tensões geopolíticas devem limitar o crescimento, exigindo medidas de estímulos fiscais e monetário. Novos decretos de *lockdowns* em importantes polos financeiros do país, tendo como destaque as cidades de Shenyang (9 milhões de habitantes) e Xangai (26 milhões de habitantes), provocados por surtos de contaminação da Covid-19, também contribuem para essa perspectiva mais cautelosa com relação ao crescimento econômico do país neste ano.

DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO

No cenário doméstico, novamente observamos a deterioração da confiança dos agentes econômicos em março, refletindo a contração da renda, o desemprego ainda alto e a trajetória de juros ascendente.

No cenário de inflação, houve variações dos preços ao consumidor e bem disseminadas entre os itens. Ainda que com uma desaceleração nos dados mais recentes (IPCA-15 de março passou de 0,99% para 0,95% - aumento de 10,79% em 12 meses; IGP-M de fevereiro passou de 1,83% para 1,74% - aumento de 14,77% em 12 meses), este movimento não muda a percepção de que a parte inercial da inflação continua trazendo riscos altistas. A alta dos preços de combustíveis deve pressionar a inflação nas próximas leituras.

Em março houve medidas fiscais importantes, como a redução do IPI e a zeragem dos tributos federais sobre o diesel (PL 11/20, ICMS dos combustíveis), que devem limitar as receitas primárias. Ainda assim, a conjuntura mais favorável no curto prazo, com a arrecadação sendo beneficiada pelos elevados deflatores e pela manutenção dos preços de commodities em patamar elevado, beneficiando a arrecadação de royalties e participações, acaba minimizando o caráter mais negativo dessas mudanças em termos fiscais.

No âmbito da política monetária, o COPOM elevou a Selic de 10,75% a.a. para 11,75% a.a. e sinalizou para mais uma elevação em 100 bps na reunião de maio, com um possível encerramento de ciclo neste patamar. O Bacen tem destacado a necessidade de aguardar os efeitos das decisões passadas sobre a inflação, pedindo serenidade para se avaliar a extensão e duração dos atuais choques. Entretanto, dada a persistência inflacionária, a piora das expectativas e a imprevisibilidade do preço do petróleo no atual contexto, não é possível descartar a necessidade de continuidade do ciclo de alta da Selic para além da reunião de maio.

PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

Temos a satisfação de emitir o primeiro relatório de gestão do FII CAIXA Carteira Imobiliária, e agradecemos pelo prestígio. Nesta edição, comentaremos sobre o processo e a estratégia de investimento do fundo, bem como sobre os resultados obtidos no primeiro mês.

A política de investimento do fundo prevê a alocação, preponderante, em cotas de fundos imobiliários e outros ativos imobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, exceto ativos reais.

Um dos principais focos da equipe de gestão para o início das atividades do fundo é buscar alternativas de investimento capazes de gerar receita mais estável. Além disto, há a análise de oportunidades decorrentes de movimentos não estruturais de mercado e preço, que sejam capazes de incorporar ganhos de capital para o resultado do fundo.

Para seleção dos ativos são utilizados modelos de precificação/quantitativos com projeção de fluxo de caixa e análise de uma série de indicadores e múltiplos. Também são realizados estudos qualitativos que trazem diferentes níveis de convicção para alocação pela equipe de gestão. As análises consideram informações públicas sobre o mercado em geral e a indústria de fundos imobiliários, conforme disponibilizadas a mercado, constantes na CVM, B3 e ANBIMA. Adicionalmente, algumas referências também são obtidas por meio de plataformas de bases de dados e entrevistas com os gestores de diversos fundos imobiliários.

Há uma série de parâmetros para alocação de recursos pelo fundo, que conta com uma equipe multidisciplinar para análise de diferentes setores e ativos, além de um comitê interno para aprovação de cada oportunidade de investimento.

Entendemos que um processo de investimento bem estruturado e com análises robustas gera mais segurança e assertividade para tomada de decisão, com a possibilidade de maximização do resultado do fundo.

A carteira de março fechou com alocação de (i) 4,5% em LCI; (ii) 24,1% em cotas de fundos imobiliários; e (iii) 71,4% mantidos em caixa (operações compromissadas).

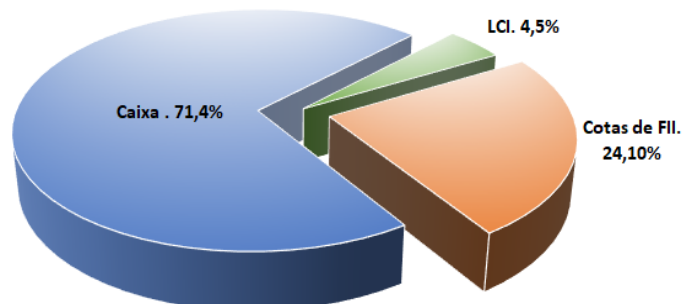
A alocação em FII tem maior representatividade em fundos de recebíveis (19,75% da carteira), seguido de fundo de fundos, logística, corporativo e shopping/varejo. As alocações estratégicas representam 80% do portfólio dos FII investidos, enquanto que os outros 20% têm um viés de alocação mais tático.

Assim, houve a distribuição de R\$ 0,30/cota. É importante observar que o fundo iniciou suas atividades em 16/03/2022 e, portanto, este resultado considera apenas 11 dias úteis de atuação.

Vale destacar que as movimentações do período levaram em consideração o cenário macroeconômico atual, com incertezas da retomada dos níveis de atividade das principais economias mundiais em função da crise sanitária e dos reflexos da guerra entre Rússia e Ucrânia. Outro fato que merece atenção é que 2022 é ano eleitoral, e estamos atentos aos reflexos da disputa presidencial nas diversas classes de ativos.

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

Distribuição por ativo - % do PL



A carteira do fundo encerrou o mês de março/2022 com alocação de 28,6% em ativos imobiliários, percentual superior ao previsto no estudo de viabilidade.

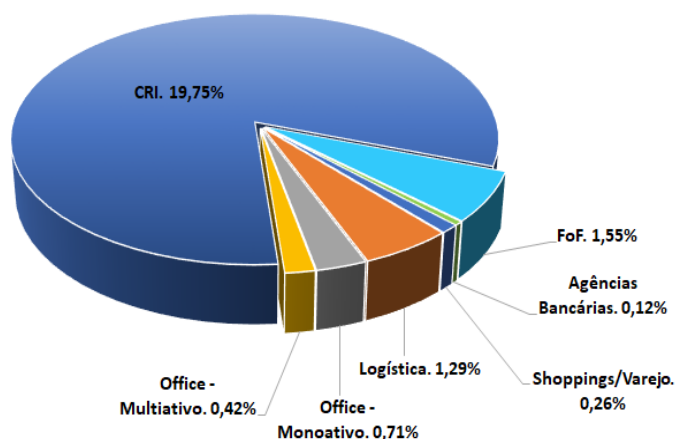
Dos FII investidos, a maior representatividade é do setor de recebíveis, e a expectativa é que esta dinâmica de alocação se mantenha, sobretudo em função do bom desempenho deste setor, da sua representatividade no IFIX, além das perspectivas de inflação e juros.

O fundo também tem um pequeno percentual de alocação em FoF, pois entendemos que há níveis de desconto atrativos para esta classe de ativos, com a possibilidade de captura de ganhos de capital provenientes desta estratégia.

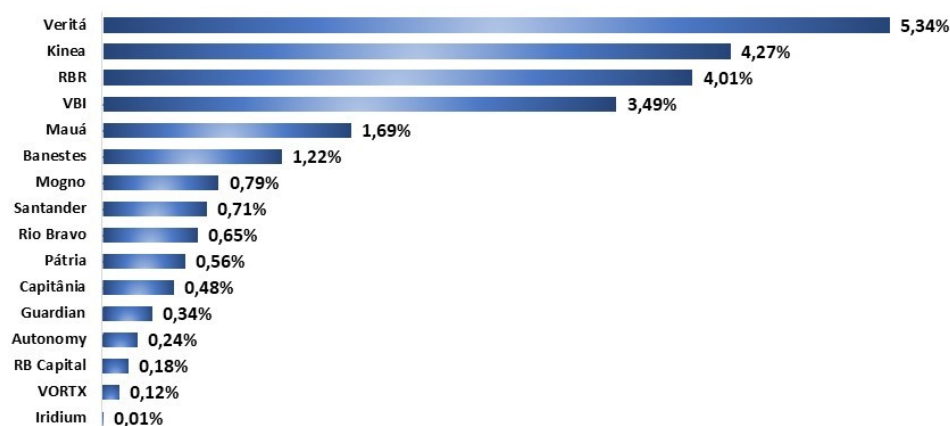
Para os setores de ativos reais (lajes, logística, shopping, renda urbana), já observamos sinais de recuperação, e a expectativa é de aumento das posições do fundo ao longo dos próximos meses.

O foco de atuação é buscar ativos com boa localização e níveis de preço adequados. Também estamos atentos a movimentos não estruturais de mercado e que sejam capazes de trazer um componente de receita adicional para o fundo.

Distribuição setorial - cotas de FII - % do PL



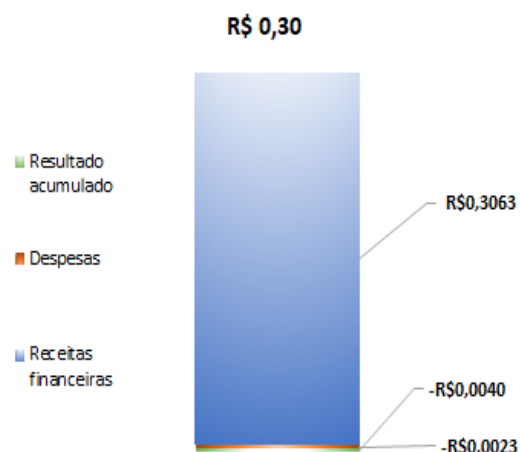
Distribuição por gestor - % do PL



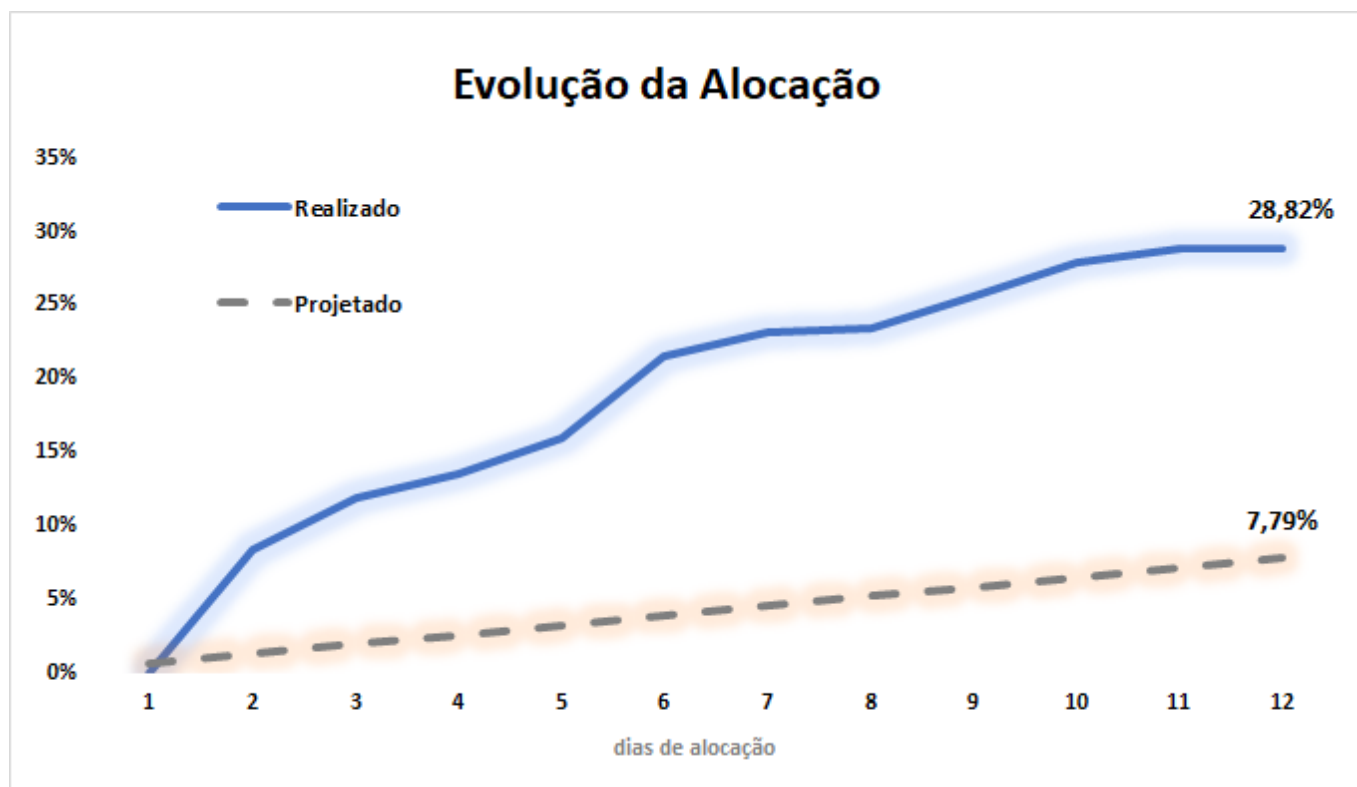
CXCII1 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

MARÇO 2022		
Rendimentos de FII	R\$	-
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$	-
Receitas financeiras	R\$	630.252,18
Despesas	-R\$	4.767,39
Resultado	R\$	625.484,79
Distribuição	R\$	617.317,80
Resultado acumulado	R\$	8.166,99

* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa.



CXCII1 – EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO



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 -

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=42066916000194>

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, 2300 11º Andar – São Paulo/SP

gedef02@caixa.gov.br

[11 – 3572-4600](tel:11-3572-4600)

