



JUN. 2022

RELATÓRIO MENSAL

FII CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA CXC11

CAIXA Asset

DESTAQUES CXC111 | JUN 2022

Cota
Patrimonial

R\$ 96,11

Cota de
Mercado

R\$ 77,00

Distribuição
por Cota

R\$ 0,80

Dividend
Yield / Mês

1,04%

Dividend
Yield (% CDI)*

120,39%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 197,7 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 172,5 mil

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5824

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 158,4 milhões

FII
INVESTIDOS

31

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 30/06/2022.

PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

O contexto macroeconômico ainda chama a atenção. Os bancos centrais globais adotam uma estratégia de combater a pressão de preços com uma política monetária mais contracionista. Destaque também para o risco global, que traz aumento de volatilidade para o mercado.

O IFIX apresentou queda de 0,88% em junho/22, enquanto que a cota patrimonial ajustada* do CXCI11 teve resultado de - 0,36% (0,5% superior ao índice).

IBOVESPA
98.541,95 pontos
- 11,50%

DÓLAR
R\$ 5,25
+ 11,03%

IFIX
2.795,62 pontos
- 0,88%

Em junho houve aumento da exposição da carteira do Fundo aos ativos reais (shoppings, lajes e logística), com investimento de R\$ 11,5 milhões, além da alocação de R\$ 6,6 milhões em fundos de recebíveis, buscando equalizar a exposição a juros e inflação, sobretudo em função da expectativa de manutenção de juros elevados por maior prazo. O investimento em fundos de fundos totalizou R\$ 1,3 milhão, e o objetivo neste segmento é capturar distorções de precificação, já que o valor da cota de mercado dos fundos não condiz com os fundamentos dos FoF.

O resultado do Fundo em junho/2022 foi de R\$ 0,88/cota, e a distribuição de rendimentos referente ao período será de R\$ 0,80/cota, com pagamento a ser realizado em 14/07/2022. O resultado financeiro subiu 15,9% quando comparado a maio/2022 (considerando o resultado por dia útil). Com isto, o *dividend yield* em relação à cota de mercado de fechamento do mês será de 1,04% (120,39% do CDI líquido com *gross up* de 15%).

Além do desempenho operacional, o nível de desconto do portfólio de investimento e da cota do próprio Fundo no mercado secundário trazem a possibilidade de ganho de capital para o investidor. Isto pois a cota de mercado era negociada a R\$ 77,00 no fim de junho/2022 (desconto de 19,88% em relação à cota patrimonial), e caso o Fundo volte a negociar as suas cotas pelo valor patrimonial, há um potencial de valorização de 24,82%.

Ainda é importante observar que, como os ativos que fazem da parte da carteira do Fundo também possuem descontos em relação às respectivas cotas patrimoniais, há um potencial de valorização adicional do CXCI11. Com as cotas dos fundos investidos sendo negociadas em níveis patrimoniais, a cota do CXCI11 pode chegar a R\$ 102,93.

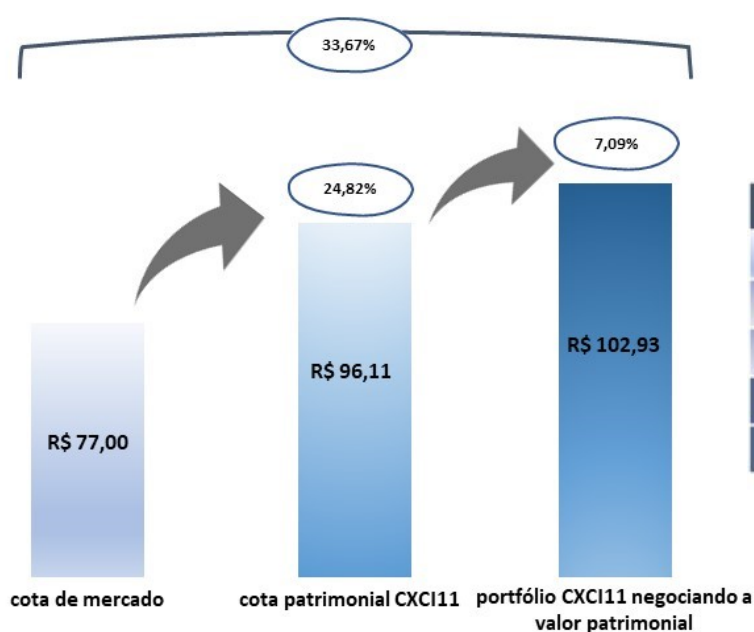
* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

PÁGINA 3

PALAVRA DO GESTOR

Além do potencial de valorização, simulamos a taxa de retorno estimada para o investidor considerando as premissas: (i) investimento equivalente ao valor da cota no fechamento de junho/2022; (ii) distribuição de dividendos no mesmo patamar que o atual (R\$ 0,80); e (iii) desinvestimento pelo potencial da cota patrimonial do CXCI11, com os preços dos fundos investidos convergindo para o valor patrimonial.

A despeito do ceticismo com a retomada da indústria de fundos imobiliários, entendemos que, dada a dinâmica de mercado, é mais provável que isto ocorra no médio/longo prazo, principalmente com o arrefecimento da inflação e juros.



meses	Taxa de retorno - a.a.	probabilidade
12	48,73%	remoto
24	28,76%	possível
36	22,74%	possível
48	19,85%	provável
60	18,17%	provável

É importante destacar que estes números representam uma expectativa, e não devem ser entendidos como garantia de rentabilidade.

DESTAQUES | CENÁRIO INTERNACIONAL

No contexto global, a guerra da Ucrânia alcançou o quarto mês de duração, mas sem avanços diplomáticos relevantes. Quanto à pandemia, observamos um aumento do número de casos de Covid-19, mas a maioria dos países tem optado por medidas de menor impacto econômico. De qualquer forma, a inflação global segue preocupando, com preços de energia e alimentos ainda pressionados. Ainda, as projeções de crescimento global foram revisadas para baixo ao longo do mês.

Nos Estados Unidos, a decisão de política monetária foi destaque do último mês, já que, em função da inflação maior que a esperada, houve a elevação dos juros em patamar maior do que vinha sendo sinalizado anteriormente: a taxa passou para o intervalo entre 1,50% e 1,75%. Os dados de atividade vieram resultados mistos, com desaceleração da produção industrial e queda nas vendas do varejo. A taxa de emprego segue estável, com ligeiro aumento do ganho salarial médio.

A Europa tem sido afetada pelos elevados custos de energia, o que pressiona a inflação e limita o consumo das famílias. Neste contexto, o BCE indicou o início do ciclo de elevação de juros para a próxima reunião (21/07), provavelmente com um aumento de 0,25 p.p. e continuidade desse movimento na reunião de setembro.

A China se beneficiou da reabertura de sua economia após um período mais severo de medidas de restrição relacionadas à pandemia. A inflação segue relativamente baixa e o Banco Central da China manteve as taxas de juros de empréstimos estáveis (taxa para um ano mantida em 3,70% e a de cinco anos em 4,45%).

DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO

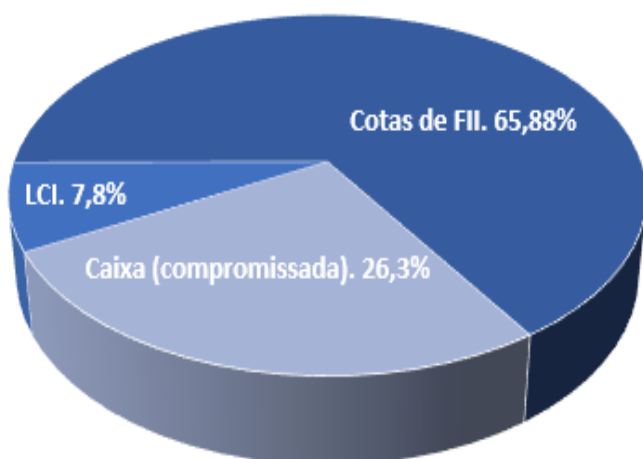
No cenário doméstico, a confiança apresentou melhora no mês de junho, algo que não ocorria desde jul/2021. Os dados de atividade (indústria, varejo, serviços, entre outros) tiveram resultado positivo no mês.

Sobre inflação, o IPCA-15 acelerou de 0,59% para 0,69% (m/m), acumulando alta de 12,04% em 12 meses. No mês, destaque para a alta dos preços administrados, como planos de saúde, e para o grupo de transportes, que também impulsionou o índice. O IGP-M também teve alta, de 0,52% para 0,59% (m/m), acumulando alta de 10,70% em 12 meses.

Do ponto de vista fiscal, a arrecadação federal segue bastante robusta, totalizando R\$ 908,6 bilhões no ano. Além disso, o Senado aprovou em 30/junho a PEC 1/2022 que cria e amplia benefícios sociais (auxílio Brasil, voucher caminhoneiro, etanol, transporte público, auxílio taxistas, vale gás, entre outros). O impacto fiscal estimado é de R\$ 41,25 bilhões em 2022. A PEC seguirá para a Câmara dos Deputados.

No âmbito da política monetária, na reunião do Copom de 15/06 o Banco Central do Brasil elevou a Selic de 12,75% para 13,25% a.a., com a sinalização de uma alta igual ou menor para a reunião de agosto. A leitura da autoridade monetária é de que o ambiente externo segue desafiador, e no cenário doméstico o nível de atividades segue mais forte do que as perspectivas, mas com a inflação surpreendendo para cima (projeção de 8,8% para 2022).

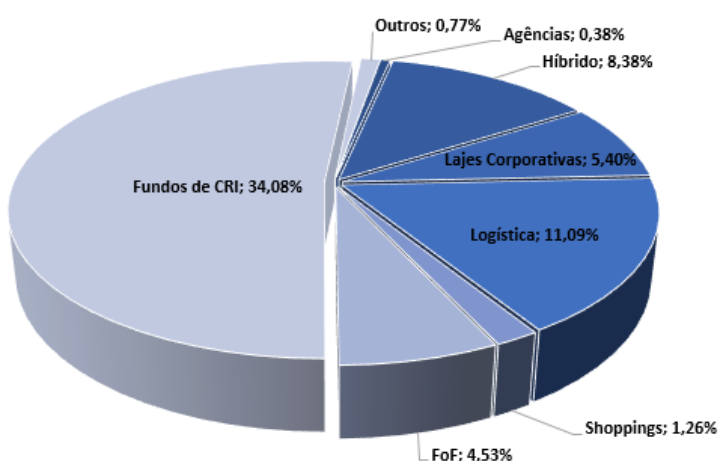
CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

Distribuição por ativo (% portfólio)

O Fundo encerrou junho/2022 com alocação de 73,7% do seu portfólio de investimento em ativos imobiliários, sendo 7,8% em LCI e 65,9% em Cotas de FII.

Os fundos de recebíveis representam a maior fonte de geração de receita para o CXC11 e a estratégia nesta alocação é a estabilização de rendimentos em patamares atrativos. O portfólio de fundos de recebíveis está mais exposto aos índices de preços (78,5%), e a equipe de gestão avalia os movimentos da política monetária e o impacto nos ativos indexados a juros para eventual ajuste na composição da carteira. Além disso, classificamos 67,8% dos fundos de recebíveis investidos como baixo risco de crédito.

A exposição nos fundos de ativos reais (lajes, logística, shopping e renda urbana) já representa 27,27% do portfólio.

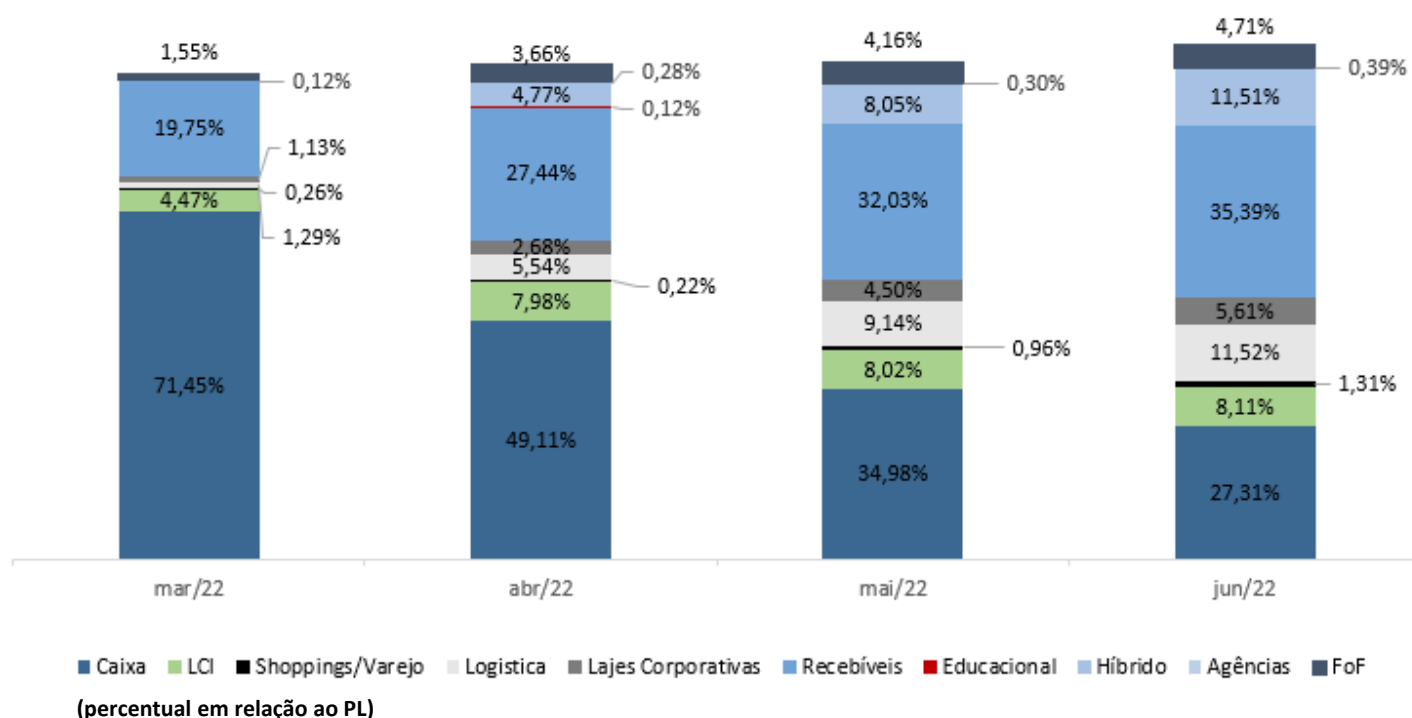
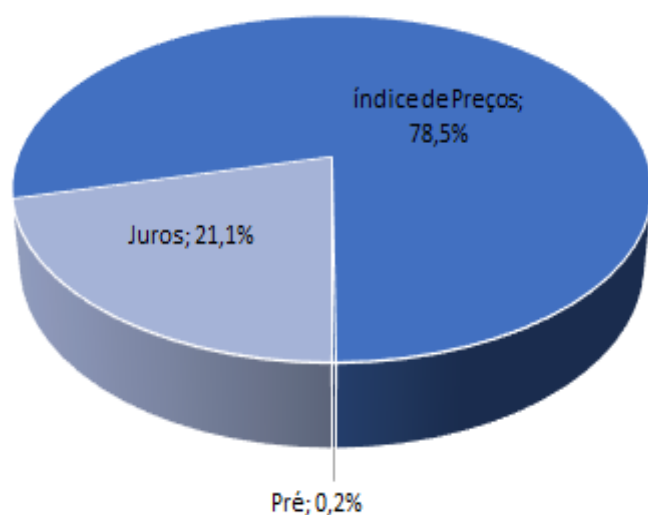
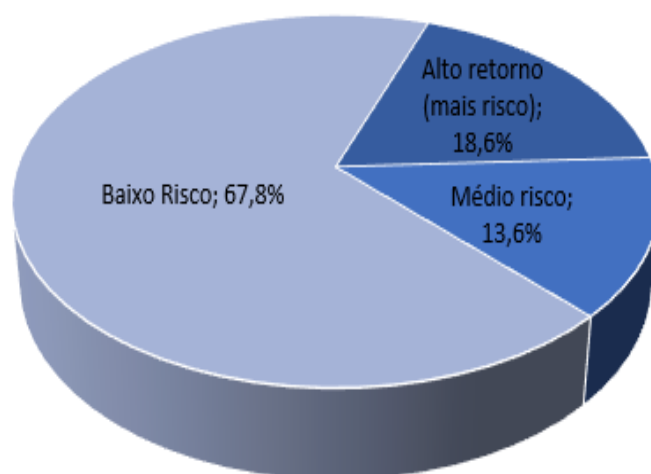
Alocação em FII – Distribuição Setorial

(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 65,88%)

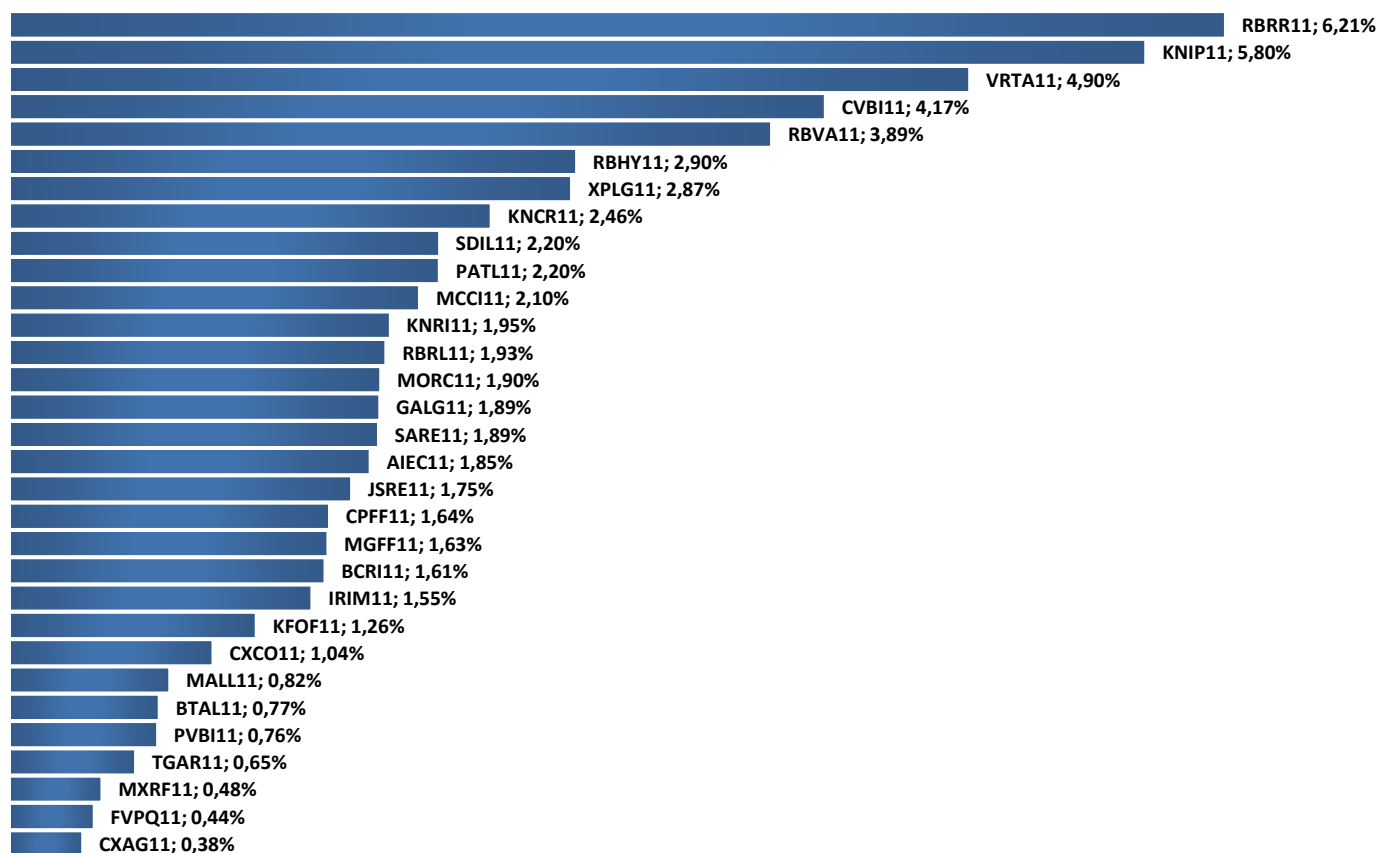
A alocação em FoF passou para 4,53% do portfólio, e continuamos a observar níveis de desconto inconsistentes com o fundamento dos fundos, o que traz a possibilidade de captura de ganhos de capital no médio/longo provenientes desta estratégia.

Os investimentos do Fundo no período se deram preponderantemente via mercado secundário.

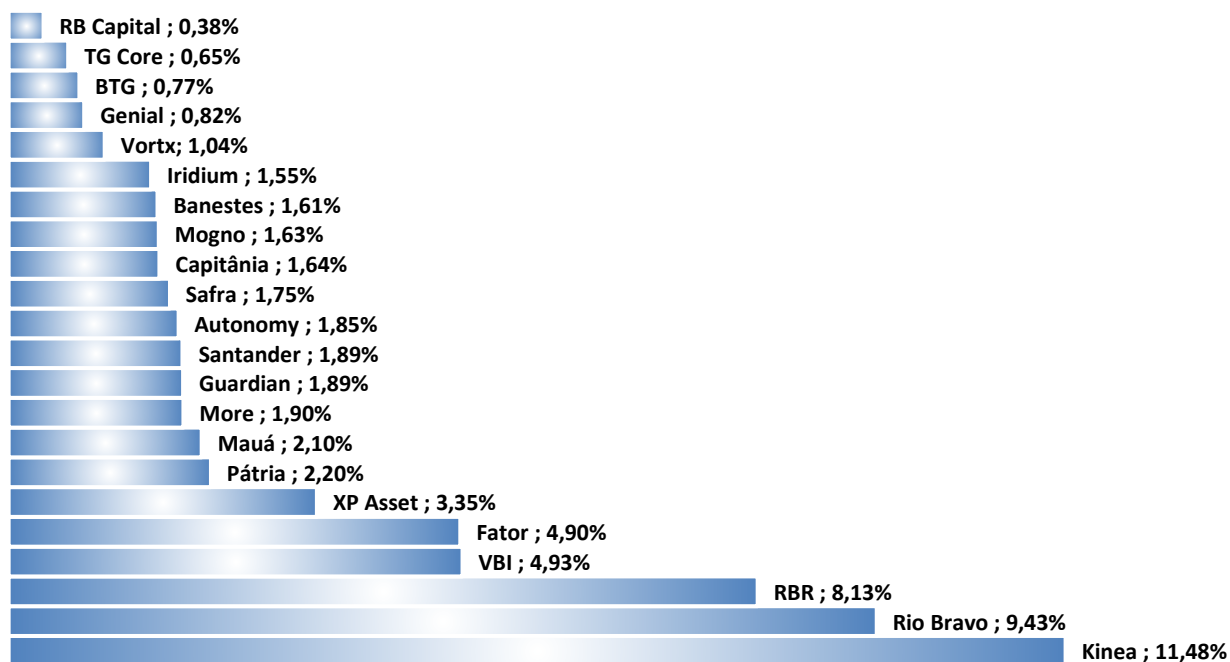
Em razão da expectativa de manutenção das taxas de juros mais elevadas por um período mais longo do que o previsto há 2 / 3 meses, a equipe de gestão avalia o aumento do portfólio a ativos/fundos indexados a juros.

Histórico de alocação por setor**FII de recebíveis
(distribuição por indexador)****FII de recebíveis
(percepção de risco)**

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

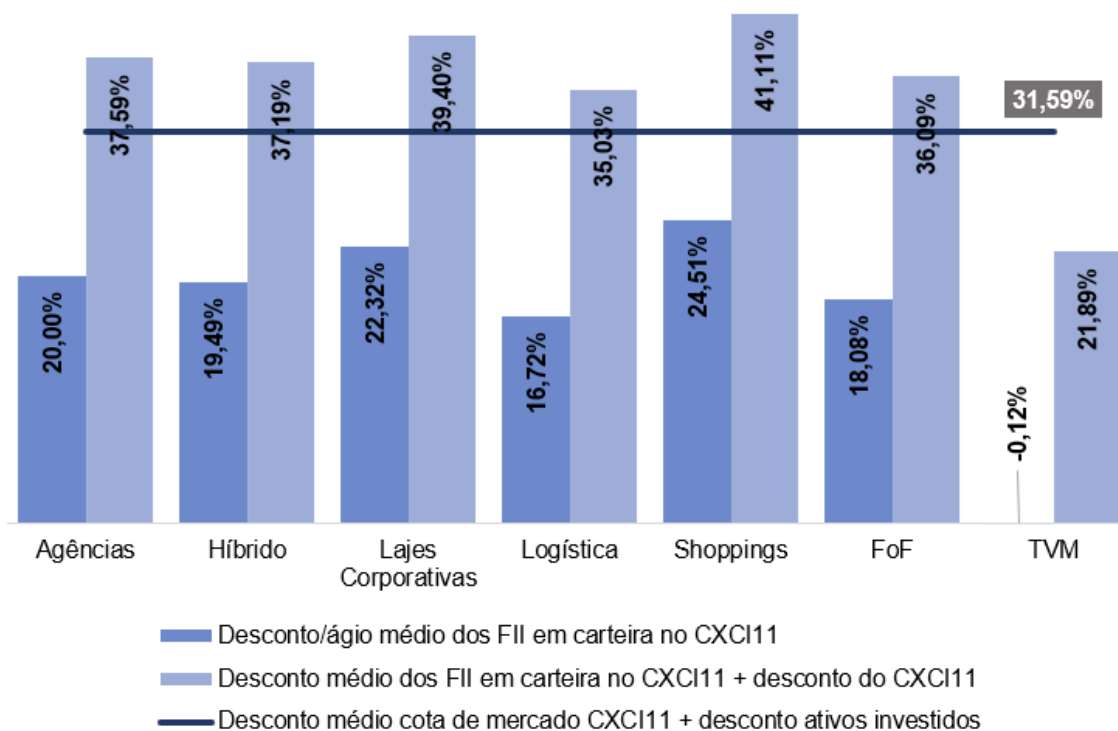
FII investidos

(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 65,88%)

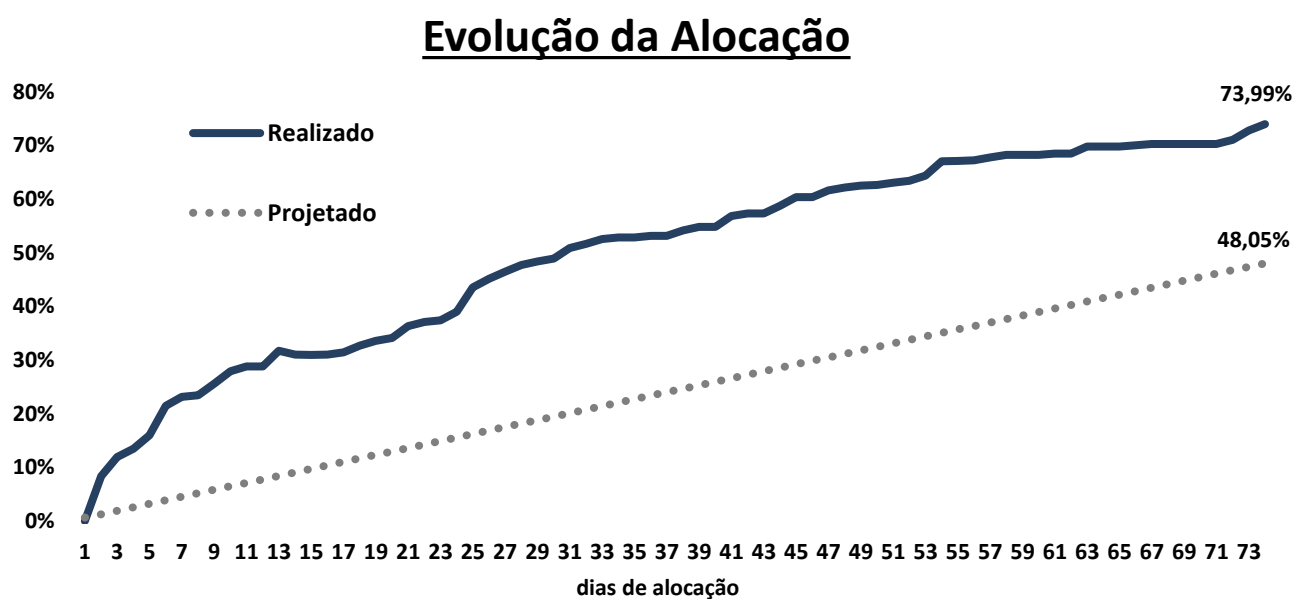
Distribuição por Gestor

(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 65,88%)

CXCI11 - DESCONTO CXCI11



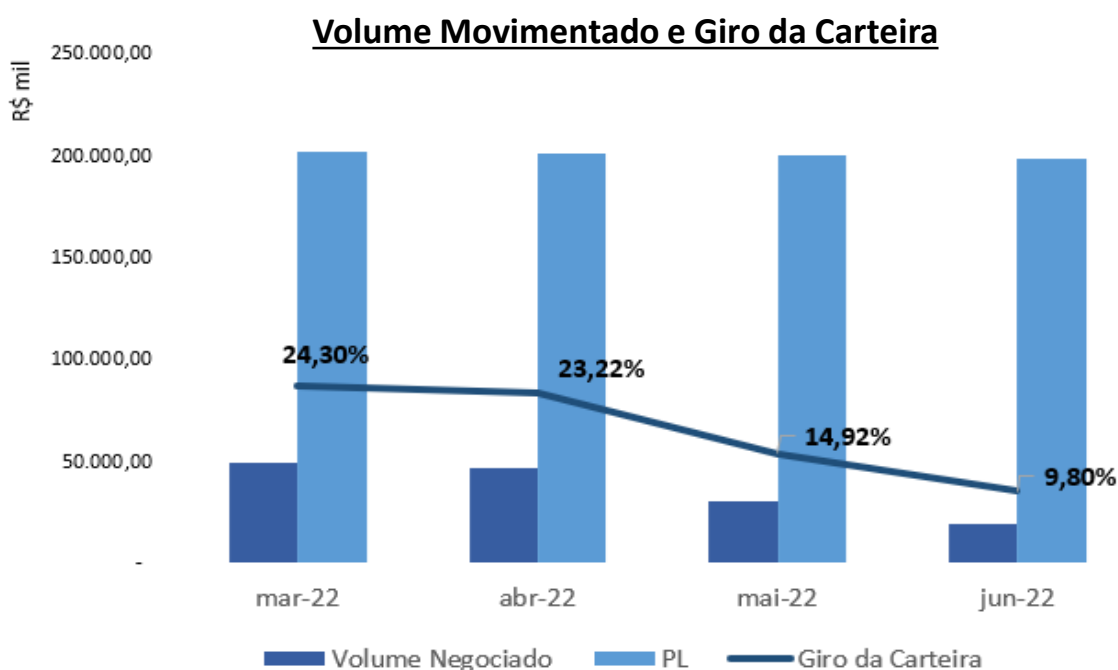
CXCI11 - EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO



*referente ao volume captado

CXCII1 – NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ

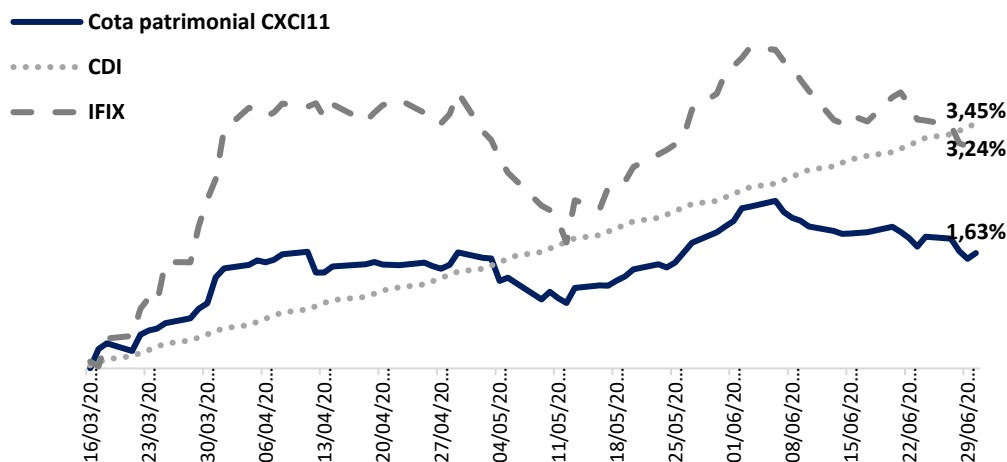
CXCII1 - Liquidez	Volume Negociado (R\$)	Média Diária (R\$)	Cotas Negociadas	Giro	Número de Negócios	Média Diária	Presença em pregões	Número de Cotistas
mar/22	1.495.137,81	124.594,82	16.564	0,80%	967	80,58	100%	6.237
abr/22	1.540.865,06	81.098,16	17.501	0,85%	698	36,74	100%	6.069
mai/22	2.196.571,51	99.844,16	26.906	1,31%	841	38,23	100%	5.954
jun/22	3.622.004,52	172.476,41	46.972	2,28%	1.362	64,86	100%	5.824



* Giro da carteira (Volume/PL)

CXCI11 – COMPARATIVO DE RETORNO

Cota Patrimonial CXCI11 x IFIX x CDI



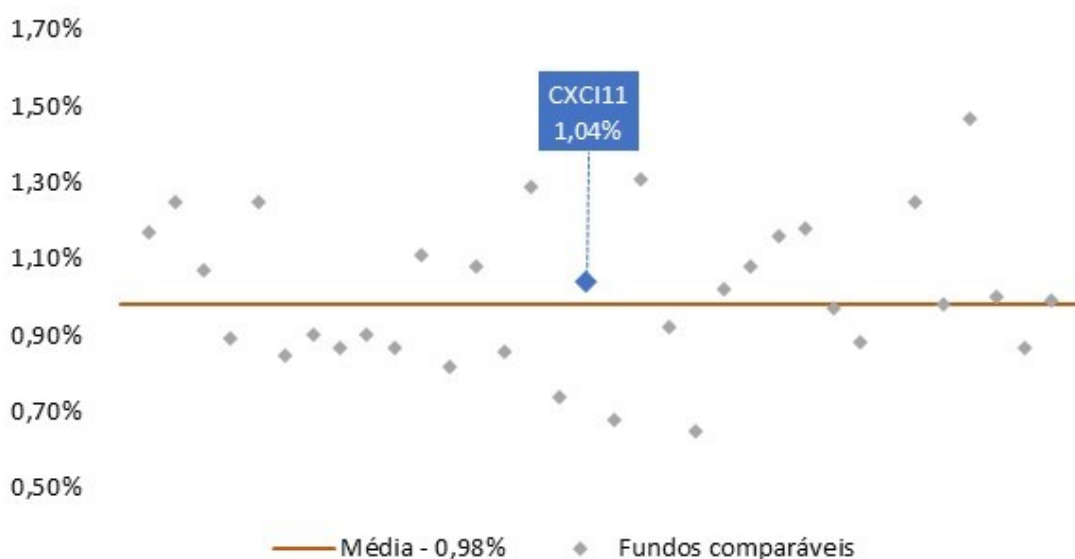
* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
jun/22	1,04%	1,22%	120,39%
desde o início	3,31%	3,90%	112,94%

* gross up de 15% e cota de mercado de 30/06/2022

CXCI11 – COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS

Dividend Yield - CXCI11 x Fundos comparáveis

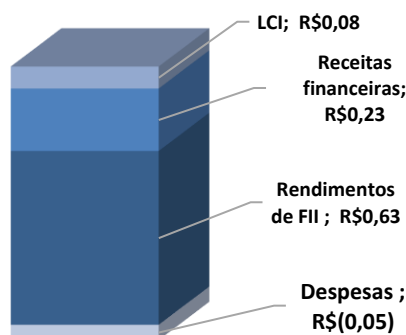


CXCII – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

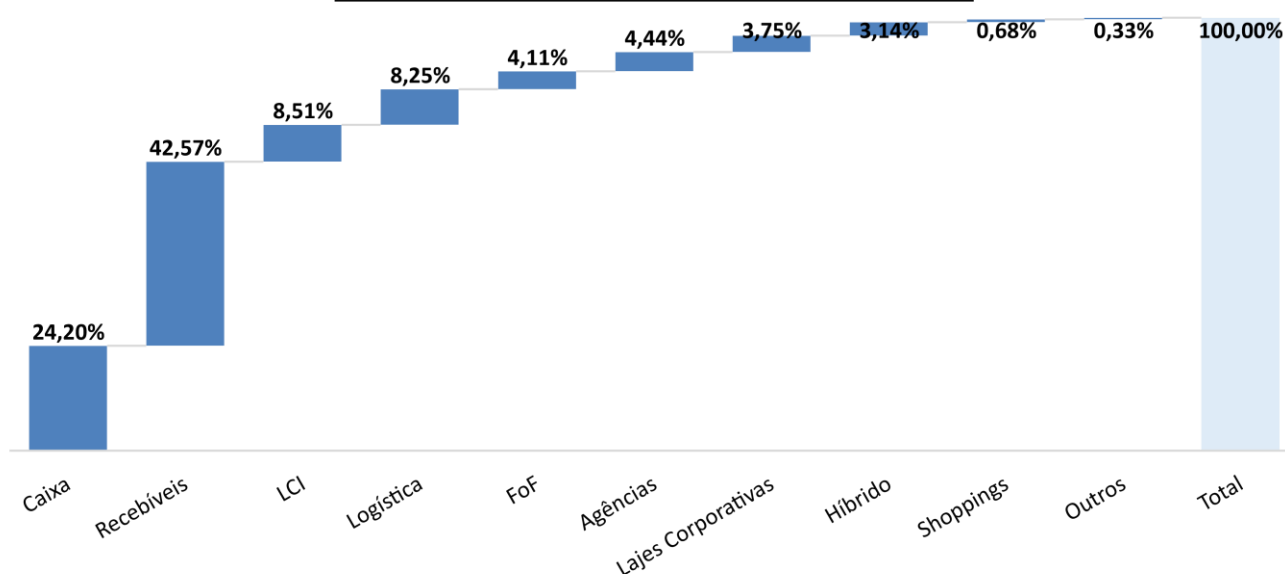
	MARÇO 2022		ABRIL 2022		MAIO 2022		JUNHO 2022		2022
Rendimentos de FII	R\$	-	R\$	469.143,42	R\$	953.606,05	R\$	1.287.467,16	R\$ 2.710.216,63
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$	-	R\$	17.550,04	R\$	2.227,07			R\$ 19.777,11
Receitas financeiras	R\$	630.252,18	R\$	816.792,39	R\$	674.456,52	R\$	463.040,86	R\$ 2.584.541,94
LCI	R\$	-	R\$	81.361,62	R\$	148.369,01	R\$	162.782,64	R\$ 392.513,27
Despesas	-R\$	4.767,39	-R\$	74.683,82	-R\$	178.200,64	-R\$	112.294,77	-R\$ 369.946,62
Resultado	R\$	625.484,79	R\$	1.310.163,65	R\$	1.600.458,01	R\$	1.800.995,89	R\$ 5.337.102,33
Distribuição	R\$	617.317,80	R\$	1.440.408,20	R\$	1.543.294,50	R\$	1.646.180,80	R\$ 5.247.201,30
Resultado acumulado	R\$	8.166,99	-R\$	122.077,56	-R\$	64.914,05	R\$	89.901,03	R\$ 89.901,03
Resultado por cota	R\$	0,30	R\$	0,64	R\$	0,78	R\$	0,88	R\$ 2,59
Distribuição por cota	R\$	0,30	R\$	0,70	R\$	0,75	R\$	0,80	R\$ 2,55

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

Demonstração resultado junho/22



Fonte de Geração de Receita CXCII



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](#)

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**