



AGO. 2022

RELATÓRIO MENSAL

FII CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA CXC11

CAIXA Asset

DESTAQUES CXC111 | AGO 2022

Cota
Patrimonial

R\$ 99,45

Cota de
Mercado

R\$ 84,99

Distribuição
por Cota

R\$ 0,83

Dividend
Yield / Mês

0,98%

Dividend
Yield (% CDI)*

98,25%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 204,6 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 98,2 mil

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.719

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 174,9 milhões

FII
INVESTIDOS

31

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 31/08/2022.

PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

Mesmo com pressões externas relacionadas à inflação, política monetária mais contracionista, e preocupação com a possibilidade de um cenário de recessão das principais economias mundiais, o mercado interno apresentou resultados positivos. O mercado de trabalho teve desempenho saudável no período, e houve a elevação da taxa básica de juros da economia brasileira no patamar previsto pelo mercado, com sinais mais claros do início de um processo de redução. Ainda, observamos o fechamento dos prêmios das NTN-B mais longas, o que trouxe um cenário mais otimista para os ativos reais e a indústria de fundos imobiliários.

O IFIX subiu 5,76% em agosto/22, com performance positiva de 6,11% em 2022. Os fundos de recebíveis, mesmo com sinais de retração de inflação e juros, continuam entregando resultados importantes em termos de distribuição de proventos. Já os fundos de tijolo tiveram resultado expressivo em termos de retorno – o Índice Teva de Fundos Imobiliários de Tijolo, que calcula o retorno total de preços e proventos de uma carteira diversificada de cotas de fundos imobiliários de tijolo, teve valorização de 11,1%. O desempenho das cotas do CXCI11 seguiu a tendência de alta e fechou o mês com resultado de 3,74%*.

IBOVESPA
109.522,88 pontos
+ 6,16%

DÓLAR
R\$ 5,18
+ 0,20%

IFIX
2.976,23 pontos
+ 5,76%

Em agosto/2022 aumentamos a participação em fundos de recebíveis com maior exposição a juros, ainda com objetivo de equalizar a composição da carteira de fundos de recebíveis exposta a juros e inflação. Houve alocações pontuais em ativos reais (shoppings, lajes e logística), além da alienação de fundos de tijolo que entendemos estar próximos do preço justo e que trouxeram ganho de capital no período.

O resultado do Fundo em agosto/2022 foi de R\$ 0,91/cota, superior aos primeiros meses de atividade do Fundo, e a distribuição de rendimentos referente ao período será de R\$ 0,83/cota, com pagamento a ser realizado em 15/09/2022. Com isto, o *dividend yield* em relação à cota de mercado de fechamento do mês será de 0,98% (98,25% do CDI líquido com *gross up* de 15%). Além disto, há um resultado acumulado de R\$ 0,17/cota.

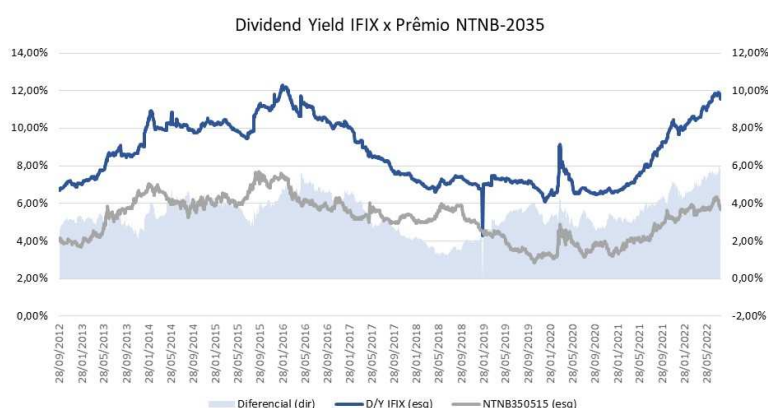
Continuamos com o entendimento de que o segmento de recebíveis deve manter bons níveis de rendimentos, sendo uma estratégia mais defensiva. Apesar da valorização observada em agosto/2022, os níveis de descontos para os fundos de tijolo e os fundos de fundos podem trazer oportunidades de investimento com possibilidade de ganho de capital para o médio/longo prazo.

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

PÁGINA 3

PALAVRA DO GESTOR

Uma análise que merece destaque no cenário atual é a diferença entre o *dividend yield* do IFIX e o prêmio da NTN-B de prazo mais longo. Seja por conta da maior exposição do índice aos fundos de recebíveis e da inflação elevada, seja em função dos níveis de preço dos fundos no mercado secundário, é notável que estamos em patamares elevados deste diferencial. Com isto, temos a percepção de que há espaço para a valorização das cotas dos fundos no mercado secundário, principalmente para os fundos de ativos reais.



DESTAQUES | CENÁRIO INTERNACIONAL

Em termos globais, ainda temos um cenário desafiador, com surpresas altistas da inflação e uma persistência maior do que se esperava. Com isto, os principais bancos centrais do mundo desenvolvido sinalizaram uma postura mais agressiva, o que reduz a liquidez global.

Nos Estados Unidos, a inflação continua a preocupar e, em sua última comunicação no Simposio de *Jackson Hole*, o Federal Reserve reiterou o compromisso em buscar a estabilidade dos preços. Os juros futuros americanos apresentaram alta em agosto/2022. Por fim, ainda que o mercado de trabalho apresentasse números positivos no período, houve ligeira deterioração dos indicadores da produção industrial.

Na Europa, a inflação também foi centro das atenções: em julho acelerou de 8,6% para 8,9% (A/A), a maior taxa da série histórica. Muito embora haja retração dos indicadores de desempenho do comércio varejista para a Zona do Euro, a produção industrial apresentou crescimento na apuração mais recente (junho/2022).

Na China, o principal reflexo das medidas de combate à Covid-19 é a frustração dos indicadores de desempenho da economia. Como medida para contribuir com a estabilização da economia chinesa, houve redução das taxas de referência para empréstimo.

DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO

No âmbito doméstico o cenário tem um viés mais neutro. A confiança do consumidor voltou a ter um predomínio positivo, reflexo da liberação de novos estímulos (expansão do Auxílio Brasil, Voucher Caminhoneiro, Vale Gás, entre outros). Dados da produção industrial e do varejo tiveram retração em junho/2022, mas o setor de serviços foi destaque, com volume crescendo 0,7% (M/M) no período. Com isto o mercado de trabalho teve resultados positivos, com o desemprego reduzindo para 9,1% em julho/2022.

O IPCA-15 de agosto/2022 foi de -0,73% (M/M), com destaque para a deflação de energia elétrica e combustíveis. Em 12 meses, o índice desacelerou de 11,39% para 9,60%. Merece atenção o fato da Petrobras reduzir o preço de venda da gasolina em 4,85%, o que deve trazer uma redução para a inflação no mês.

Do ponto de vista fiscal, o setor público consolidado registrou superávit primário de R\$20,4 bilhões em julho. Com o dado, em 12 meses, o superávit atingiu R\$230,6 bilhões, equivalente a 2,5% do PIB.

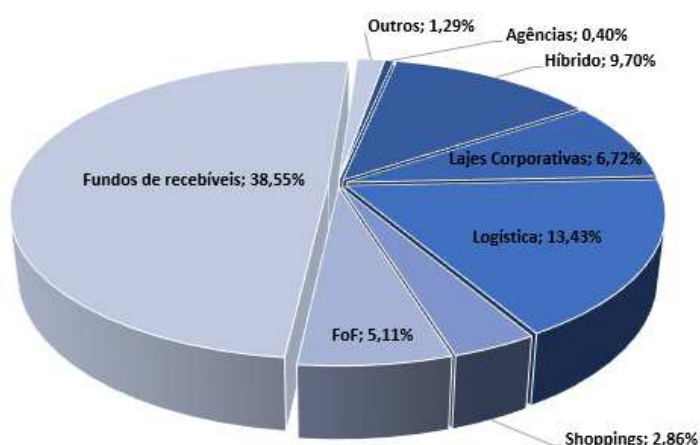
No âmbito da política monetária, houve reunião do Copom em 01º/08/2022, e o Banco Central elevou a taxa básica de juros de 13,25% a.a. para 13,75% a.a. A ata da reunião trouxe a percepção de um cenário de interrupção do ciclo de elevação da Selic e um tom indicativo de que a taxa ficará em patamar elevado por um período de tempo mais longo. Entretanto, muitas preocupações com a inflação ainda persistiram, o que pode resultar em uma alta residual.

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

Distribuição por ativo (% portfólio)

O Fundo encerrou o mês de agosto/2022 com alocação de 85,9% do seu portfólio de investimento em ativos imobiliários, sendo 7,8% em LCI e 78,1% em Cotas de FII.

Os fundos de recebíveis representam a maior alocação do CXC111 (do volume negociado em agosto/2022, 38,55% foi em fundos de recebíveis), são responsáveis pela maior geração de receita do Fundo, e continuam como estratégia que busca trazer maior estabilização de rendimentos para a carteira. Em função do cenário macroeconômico, com expectativa de redução de inflação e, inclusive, deflação nos últimos 2 meses, aumentamos a exposição a juros, que atualmente representam 27,30% da portfólio de fundos de recebíveis, com exposição a inflação representando 72,41%. Além disto, classificamos 72,1% dos fundos de recebíveis investidos como baixo risco de crédito.

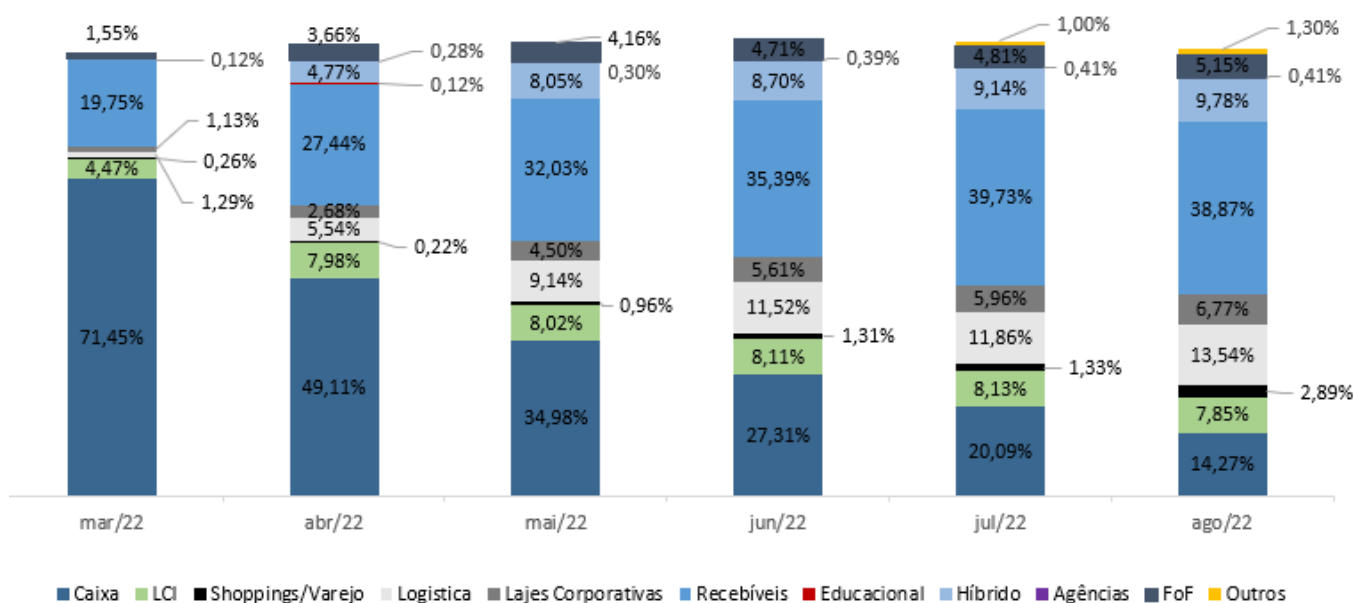
Alocação em FII – Distribuição Setorial

O investimento nos fundos de ativos reais (lajes, logística, shopping e renda urbana) atingiu 34,4% do portfólio.

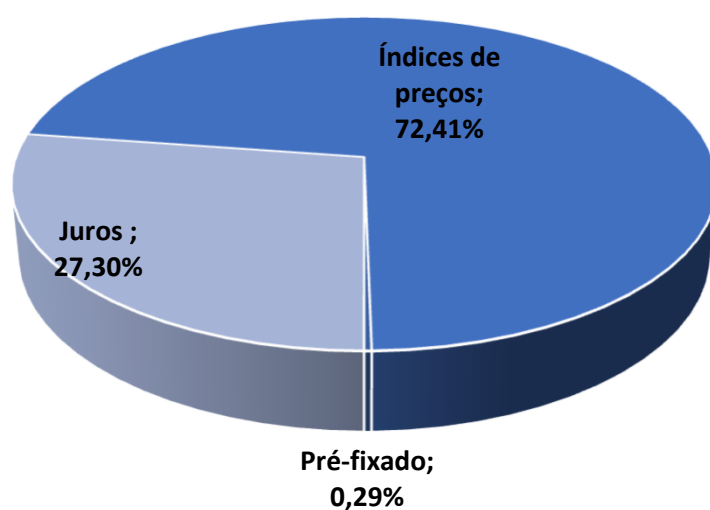
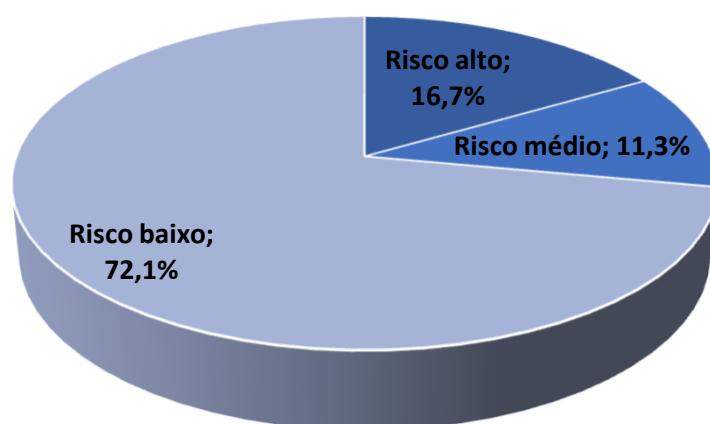
A alocação em FoF passou para 5,1% do portfólio, e ainda que o resultado do segmento em agosto/2022 tenha sido positivo, acreditamos que há condições de obtenção de ganhos de capital no médio/longo.

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

(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 78,1%)

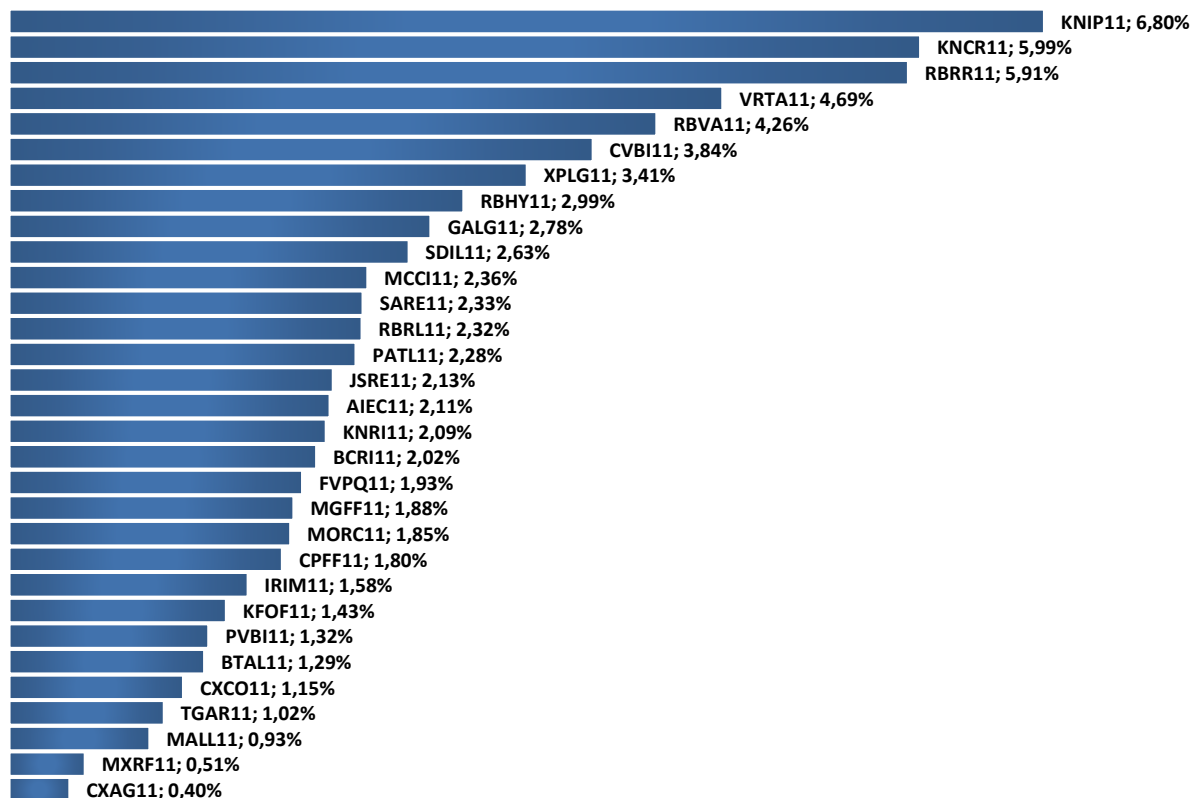
Histórico de alocação por setor

(percentual em relação ao PL)

**FII de recebíveis
(distribuição por indexador)****FII de recebíveis
(percepção de risco)**

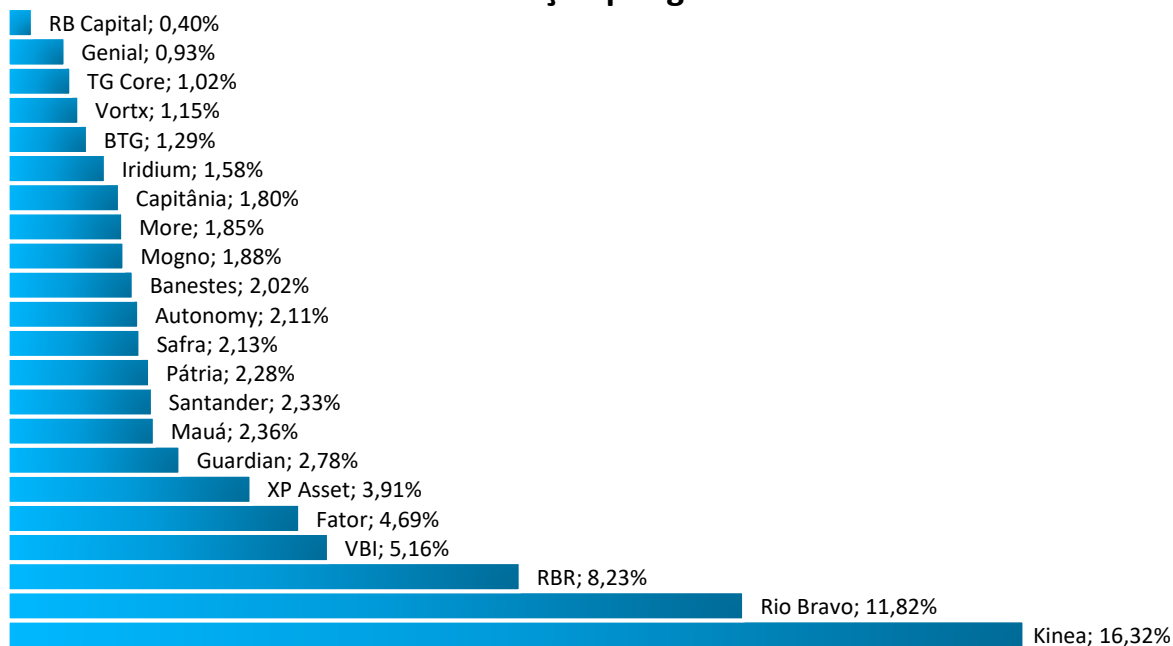
COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

FII Investidos



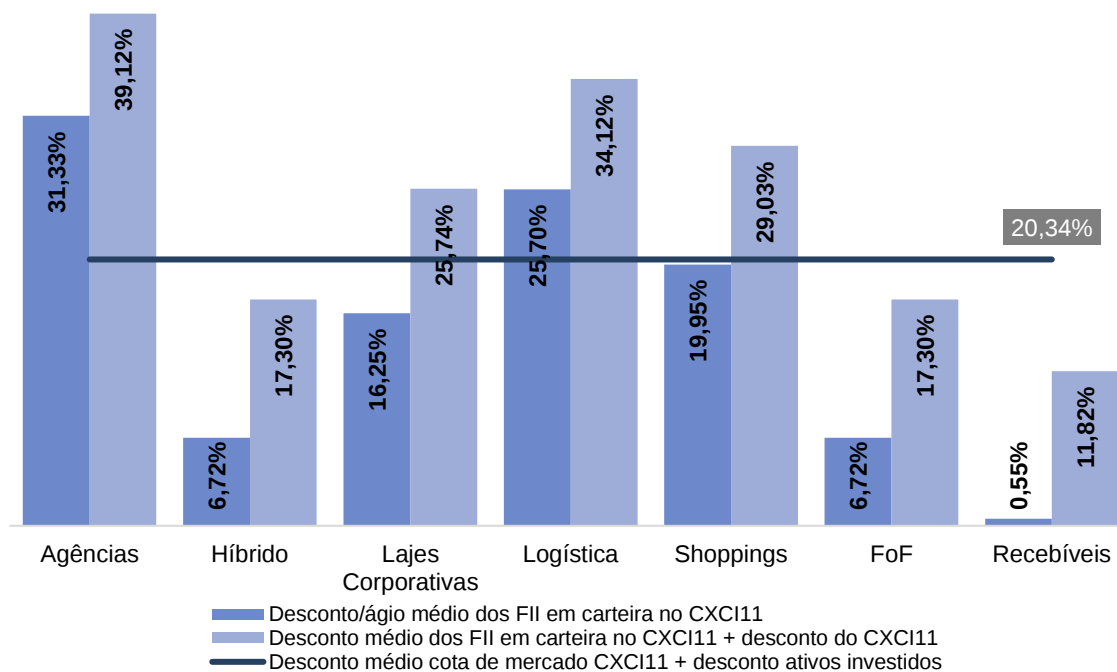
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 78,10%)

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 78,10%)

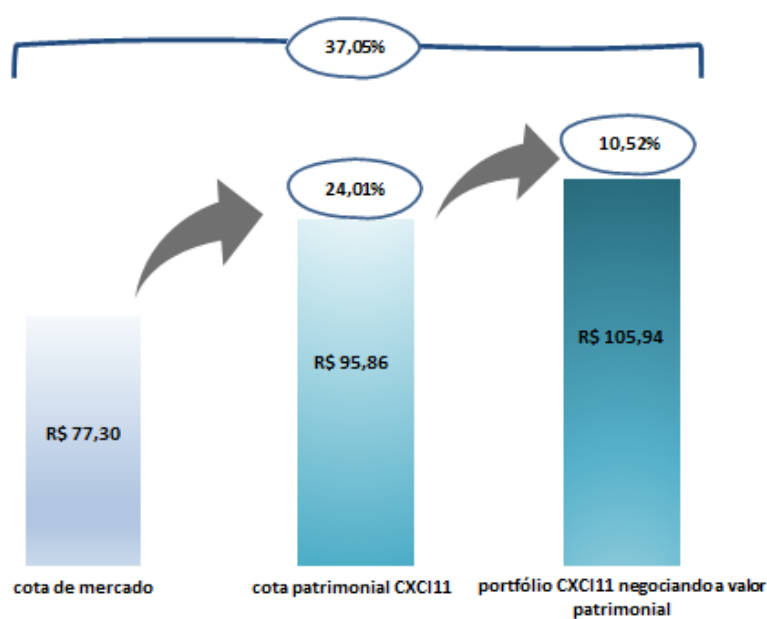
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 29.JUL.2022

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

CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO

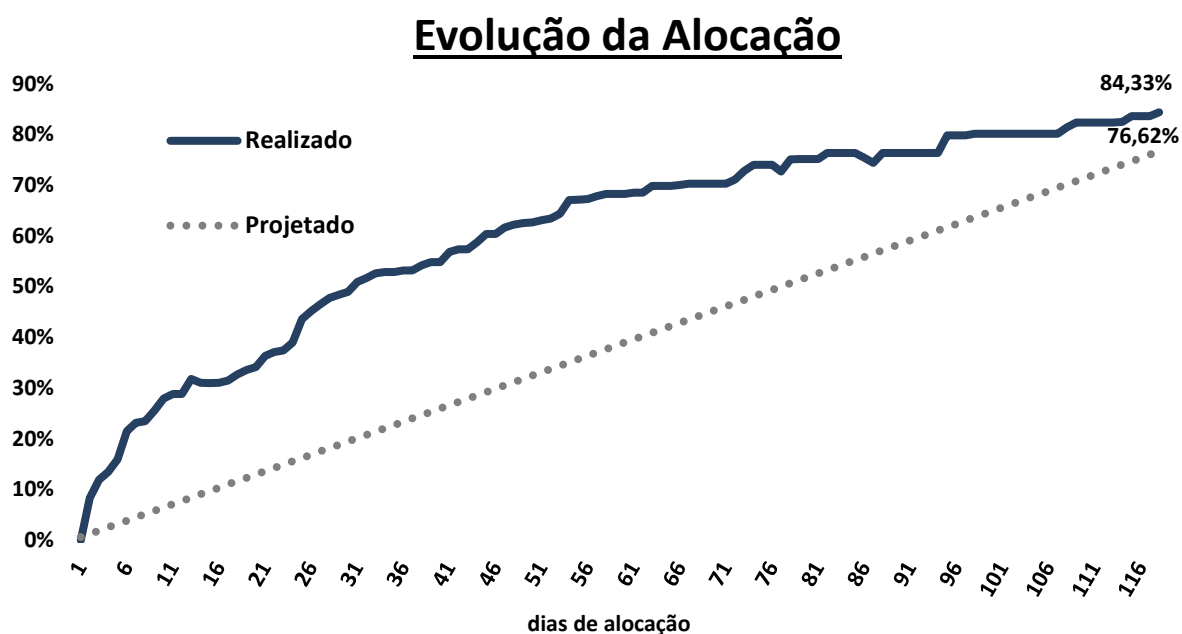


meses	Taxa de retorno - a.a.	probabilidade
12	52,82%	remoto
24	30,67%	possível
36	24,05%	possível
48	20,89%	provável
60	19,05%	provável

* Data base: 29.JUL.2022

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

CXCI11 - EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO

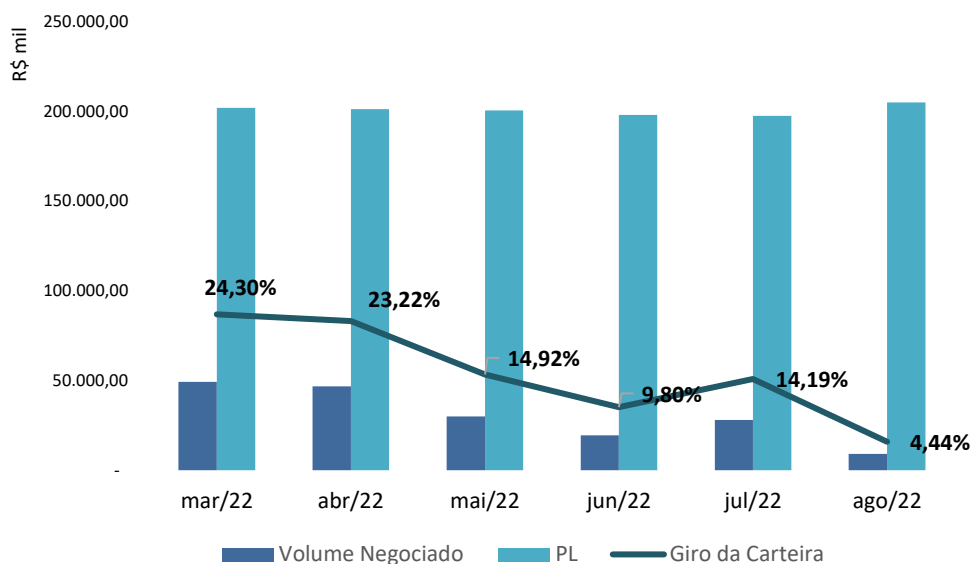


CXCI11 - NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ

CXCI11 - 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
jul/22	2.514.088,01	119.718,48	33.223	1,61%	894	42,57	100%	5.759
ago/22	2.259.703,99	98.248,00	28.255	1,37%	3.061	133,09	100%	5.719

CXCI11 - MOVIMENTAÇÃO E GIRO

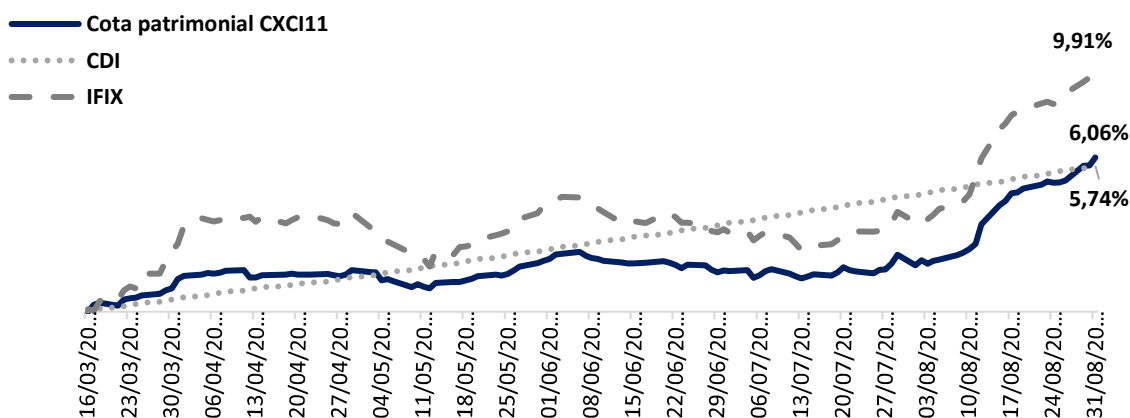
Volume Movimentado e Giro da Carteira



* Giro da carteira (Volume/PL)

CXCI11 - COMPARATIVO DE RETORNO

Cota Patrimonial CXCI11 x CDI x IFIX



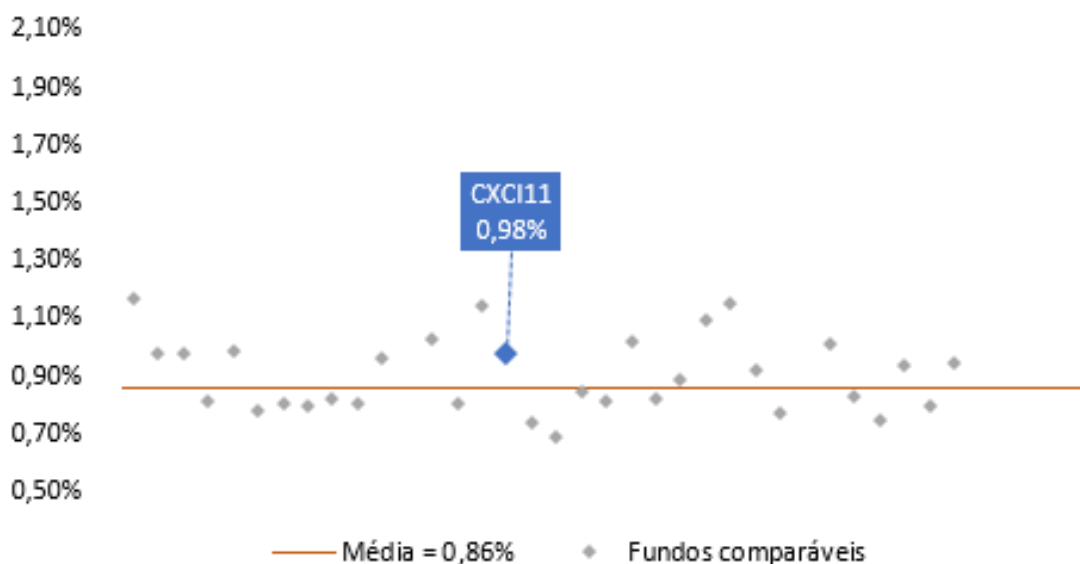
* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
ago/22	0,98%	1,15%	98,25%
desde o início	4,95%	5,83%	101,48%

* gross up de 15% e cota de mercado de 31/08/2022

CXCI11 - COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS

Dividend Yield - CXCI11 x Fundos comparáveis



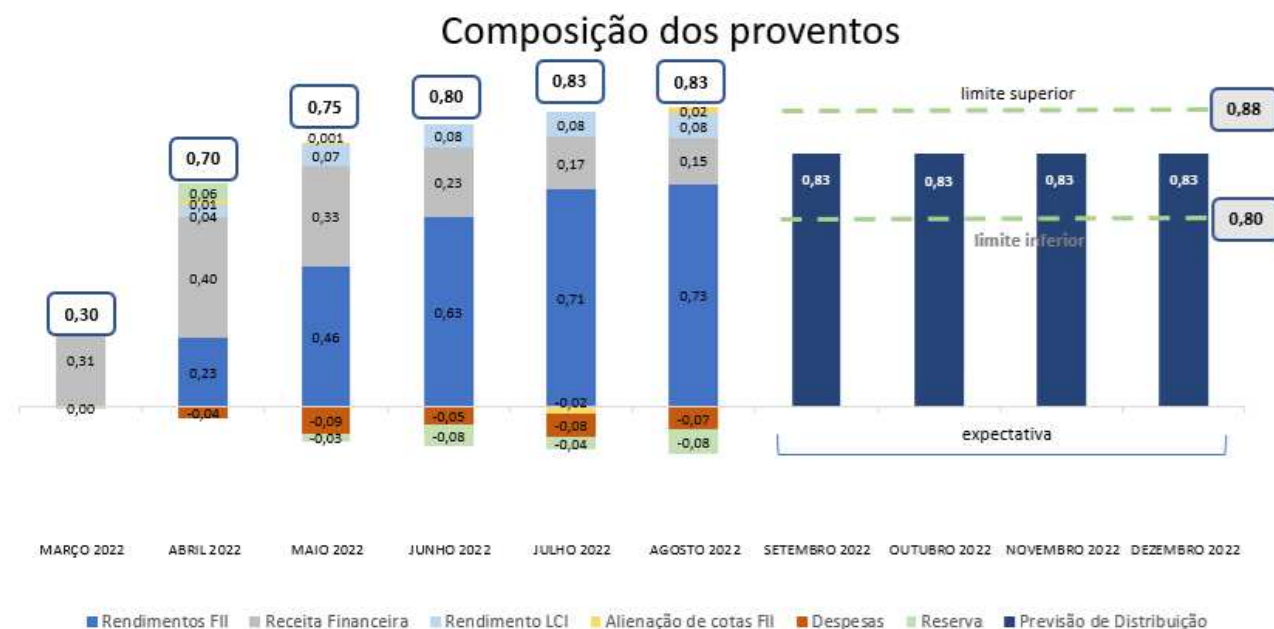
*Fonte: Quantum|Axis base AGO 2022

CXCI11 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

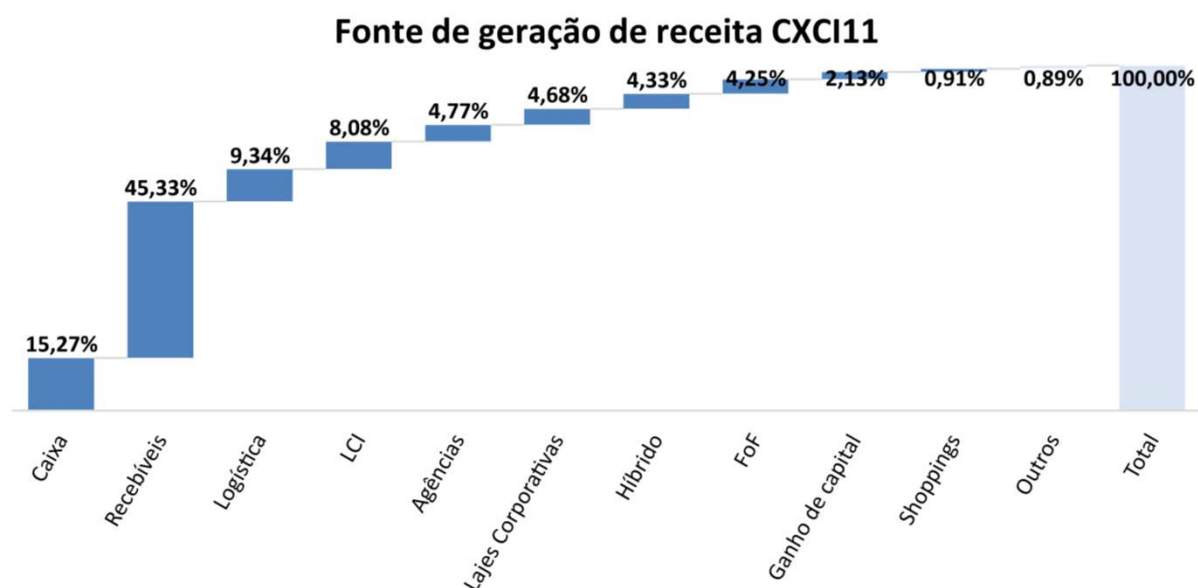
	MARÇO 2022		ABRIL 2022		MAIO 2022		JUNHO 2022		JULHO 2022		AGOSTO 2022		2022
Rendimentos de FII	R\$	-	R\$	469.143,42	R\$	953.606,05	R\$	1.287.467,16	R\$	1.468.989,98	R\$	1.508.627,64	R\$ 5.687.834,25
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$	-	R\$	17.550,04	R\$	2.227,07		-R\$	43.885,51	R\$	43.181,63	R\$	19.073,23
Receitas financeiras	R\$	630.252,18	R\$	816.792,39	R\$	674.456,52	R\$	463.040,86	R\$	356.082,67	R\$	309.179,42	R\$ 3.249.804,04
LCI	R\$	-	R\$	81.361,62	R\$	148.369,01	R\$	162.782,64	R\$	167.726,24	R\$	163.619,55	R\$ 723.859,06
Despesas	-R\$	4.767,39	-R\$	74.683,82	-R\$	178.200,64	-R\$	112.294,77	-R\$	154.869,55	-R\$	151.729,31	-R\$ 676.545,48
Resultado	R\$	625.484,79	R\$	1.310.163,65	R\$	1.600.458,01	R\$	1.800.995,89	R\$	1.794.043,83	R\$	1.872.878,93	R\$ 9.004.025,10
Distribuição	R\$	617.317,80	R\$	1.440.408,20	R\$	1.543.294,50	R\$	1.646.180,80	R\$	1.707.912,58	R\$	1.707.912,58	R\$ 8.663.026,46
Reserva	R\$	8.166,99	-R\$	130.244,55	R\$	57.163,51	R\$	154.815,09	R\$	86.131,25	R\$	164.966,35	R\$ 340.998,64
Resultado acumulado	R\$	8.166,99	-R\$	122.077,56	-R\$	64.914,05	R\$	89.901,03	R\$	176.032,29	R\$	340.998,64	R\$ 340.998,64
Resultado por cota	R\$	0,30	R\$	0,64	R\$	0,78	R\$	0,88	R\$	0,87	R\$	0,91	R\$ 3,47
Distribuição por cota	R\$	0,30	R\$	0,70	R\$	0,75	R\$	0,80	R\$	0,83	R\$	0,83	R\$ 3,38

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

CXCII1 - COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS



CXCII1 - FONTE DE GERAÇÃO DE RECEITA



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**