



SET. 2022

RELATÓRIO MENSAL

FII CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA CXC11



CAIXA Asset

DESTAQUES CXC111 | SET 2022

Cota
Patrimonial

R\$ 98,87

Cota de
Mercado

R\$ 82,27

Distribuição
por Cota

R\$ 0,83

Dividend
Yield / Mês

1,01%

Dividend
Yield (% CDI)*

110,72%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 203,5 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 69,8 mil

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.679

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 169,3 milhões

FII
INVESTIDOS

33

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 30/09/2022.

PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

O cenário econômico local apresentou resultados positivos no período - mercado de trabalho continua com desempenho saudável, houve a manutenção da SELIC em 13,75% a.a., com nítida sinalização da manutenção nesse patamar. Ainda, as taxas das NTN-B mais longas, *benchmark* importante para o investidor, caíram de 5,96% para 5,78%, o que, em tese, tende a trazer mais otimismo para os ativos reais e a indústria de fundos imobiliários.

A bolsa fechou o mês com valorização de 0,47% e o dólar em 4,49%, na esteira da aproximação do período eleitoral, somado a indicadores externos, como a inflação mundial e a condução da política monetária pelos bancos centrais mundo afora, que acabaram influenciando o humor e a volatilidade dos mercados no período.

O IFIX teve alta em setembro/2022 (0,49%), com performance positiva de 6,63% em 2022. Os fundos de recebíveis, apesar de entregarem resultados importantes em termos de distribuição de proventos (principalmente aqueles com mais exposição a juros), tiveram resultados negativos no período, reflexo da maior exposição do setor ao IPCA e do cenário recente de deflação. Já os fundos de ativos reais tiveram performance positiva, com destaque para renda urbana, agências e logística. Os FoF também negociaram no campo positivo, o que está relacionado com a valorização dos FII em geral entre julho/2022 e setembro/2022. O desempenho do CXC11 fechou o mês com resultado de 0,27%*.

IBOVESPA
110.036,79 pontos
+ 0,47%

DÓLAR
R\$ 5,42
+ 4,49%

IFIX
2.990,80 pontos
+ 0,49%

Em termos de estratégia de alocação, com o patamar atual de SELIC, aumentamos a participação do CXC11 em fundos de recebíveis com maior exposição a juros. Destacamos que, mesmo com os resultados mais recentes dos índices de preço, seguimos confiantes com os fundamentos dos fundos de recebíveis com maior exposição à inflação, e mantivemos nossos principais investimentos neste setor. O percentual de LCI no portfólio também aumentou, sendo uma alternativa para a gestão do fluxo de caixa do Fundo em que o rendimento negociado é superior ao dos tradicionais investimentos de renda fixa. Também houve maior alocação em ativos reais (shoppings, lajes e logística) no período. Além disto, trabalhamos na alienação de fundos de recebíveis e de tijolo que consideramos estarem próximos do preço justo, trazendo ganho de capital no mês.

O resultado do Fundo em setembro/2022 foi de R\$ 0,83/cota, e a distribuição de rendimentos referente ao período será de R\$ 0,83/cota, com pagamento a ser realizado em 17/10/2022. Com isto, o *dividend yield* em relação à cota de mercado de fechamento do mês será de 1,01% (110,72% do CDI líquido com *gross up* de 15%). O resultado acumulado do Fundo é de R\$ 0,16/cota.

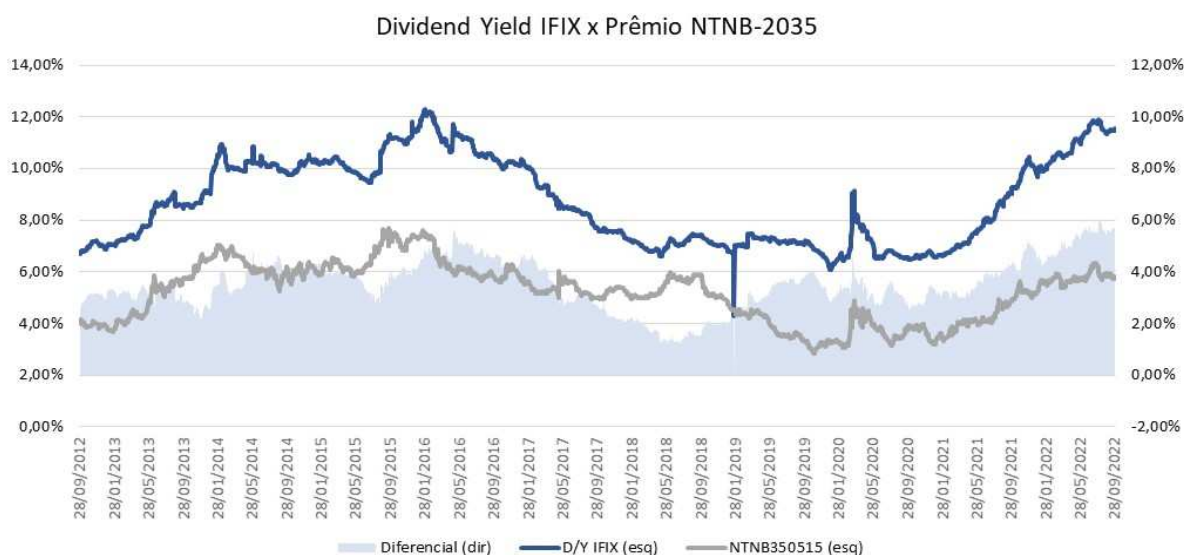
* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

PÁGINA 3

PALAVRA DO GESTOR

Apesar do cenário recente de deflação que impactou os fundos de recebíveis com maior exposição ao IPCA, continuamos com a perspectiva de que o segmento de recebíveis deve manter bons níveis de rendimentos, principalmente em um cenário de inflação ainda elevada e com perspectiva de queda da taxa básica de juros tendo início mais para o fim de 2023. Os níveis de desconto para os fundos de tijolo e os fundos de fundos ainda trazem oportunidades de investimento com possibilidade de ganho de capital para o médio/longo prazo.

A diferença entre o *dividend yield* do IFIX e o prêmio da NTN-B de prazo mais longo apresentou ligeira retração no período. 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, o panorama segue o mesmo: cenário desafiador e incerto, com inflação elevada, dúvidas ainda relacionadas à guerra entre Rússia e Ucrânia, bem como as medidas de combate à pandemia provocada pela Covid-19, principalmente na China. Com isto, as projeções para o crescimento mundial mantiveram o viés baixista.

Nos Estados Unidos, a inflação continua a preocupar - voltou a acelerar na margem, passando de 0,0% para 0,1% em julho. Houve aumento da taxa de desemprego e retração da produção industrial. Neste cenário, o banco central americano aumentou a taxa básica de juros em 0,75%, para o intervalo entre 3,00% e 3,25%, sinalizando uma expectativa baixista para o crescimento de 2022 e 2023, além de tendência moderada de alta na inflação.

Na Europa, a inflação ainda é o centro das atenções: agosto acelerou de 8,9% para 9,1% (a/a). Esta foi a maior taxa da série histórica. Considerando dados anualizados, há retração do nível de atividade do comércio e da produção industrial nas principais economias da Zona do Euro, o que gera volatilidade e fuga de capital para investimento.

Na China, vimos resultados positivos para a produção industrial - que acumula alta de 3,6% no ano, e para varejo - que acelerou de 2,7% para 5,4% (a/a). Houve a manutenção da taxa de referência para empréstimos (LPR) de 1 ano em 3,65%, e de 5 anos em 4,30%. Além disto, continua a política de zero tolerância no combate à Covid-19, o que traz incerteza para o ritmo de crescimento do país.

DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO

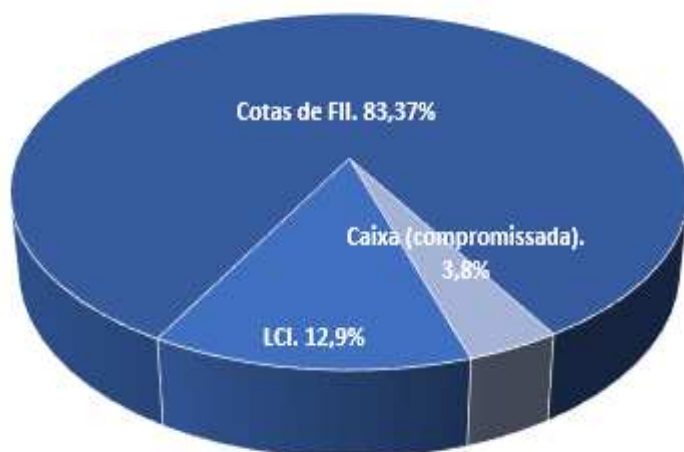
No âmbito doméstico, os resultados trazem mais otimismo. A confiança do consumidor segue no campo positivo. Dados da produção industrial e do volume de serviços vieram positivos em julho/2022. O mercado de trabalho teve crescimento do rendimento real e redução da taxa de desemprego, que foi de 8,9% em agosto/2022, a menor desde 2015.

O IPCA recuou 0,36% em agosto/2022. As maiores contribuições para a deflação do período foram os setores de transporte e habitação, influenciados pelo recuo dos preços de combustíveis e energia elétrica. As perspectivas para o índice são de queda em setembro e alta em outubro, em magnitudes próximas de 0,30%.

Do ponto de vista fiscal, o resultado do Governo Central de agosto/2022 foi negativo em R\$ 50 bilhões, e em 12 meses o resultado acumulado é um superávit de 0,88% do PIB. De qualquer forma, o foco das atenções está nas eleições presidenciais e nos gastos do próximo governo, que tende a influenciar os níveis de inflação e juros da economia.

No âmbito da política monetária, a ata da última reunião do COPOM, na qual a Selic foi mantida em 13,75% a.a., corroborou o tom observado no comunicado divulgado após a decisão, encerrando o ciclo de elevação da taxa básica de juros, porém, deixando aberta a possibilidade de retomada, caso o processo de desinflação não ocorra de acordo com o esperado.

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

Distribuição por ativo (% portfólio)

O Fundo encerrou o mês de setembro/2022 com 96,27% do seu portfólio em ativos imobiliários, sendo 12,9% em LCI e 83,37% em Cotas de FII.

Os fundos de recebíveis representam a maior alocação (39,77%), são responsáveis pela maior geração de receita (46,86%), 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 meses, o nível de exposição a juros já é de 24,28% em relação ao portfólio de fundos de recebíveis.

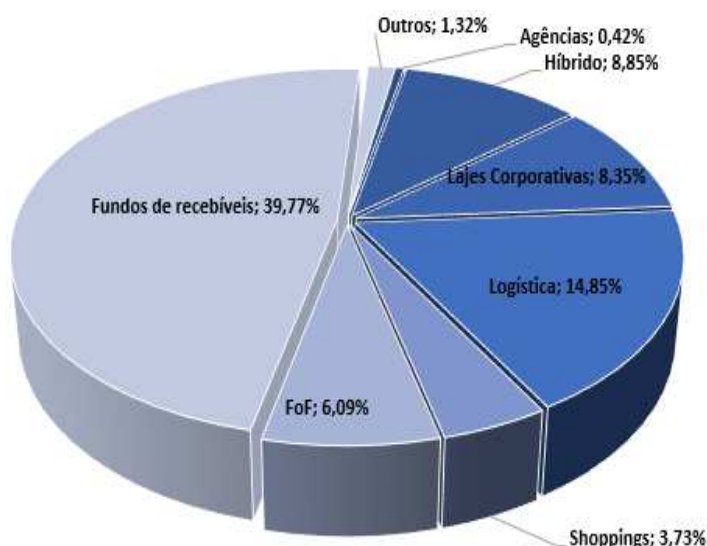
O investimento nos fundos de ativos reais (lajes, logística, shopping e renda urbana) atingiu 37,5% do portfólio. Para o segmento de lajes corporativas, 89,3% dos investimentos do Fundo estão concentrados em ativos em SP e RJ. Já para logística, 73% dos investimentos estão localizados na região Sudeste, e seguimos monitorando praças do Sul e Nordeste do país, onde temos expectativa de crescimento do setor.

A alocação em FoF aumentou em 1%, passando para 6,1% do portfólio.

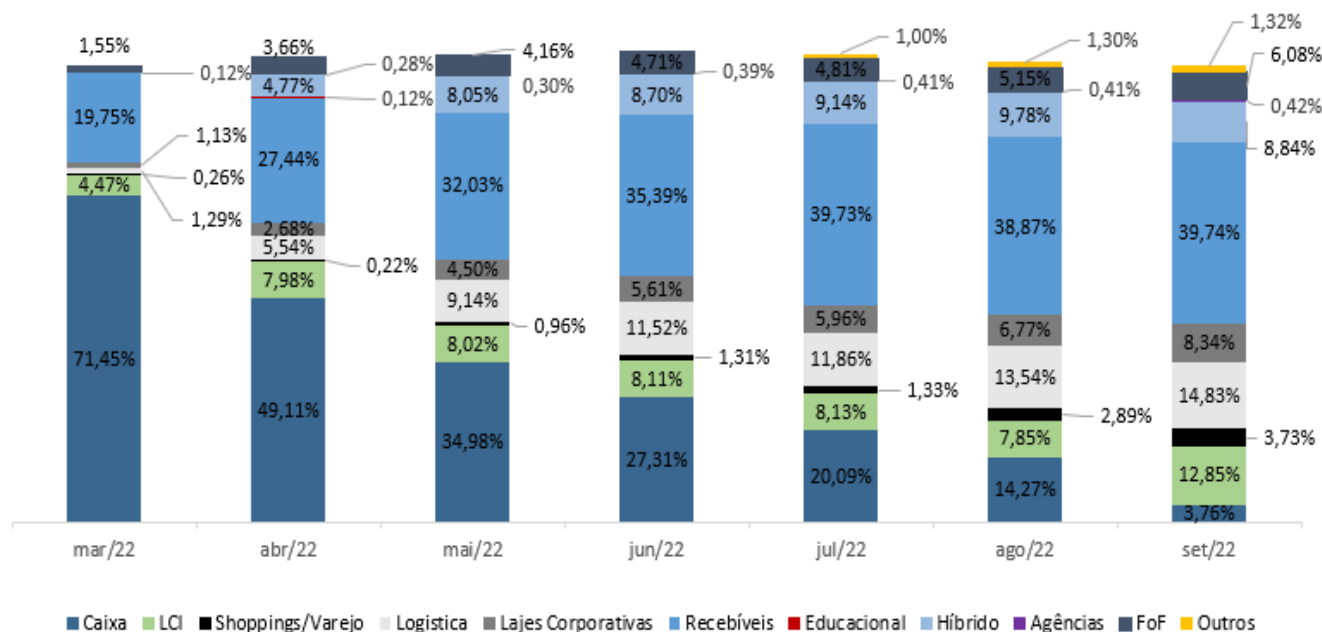
Houve o aumento de LCI no período, com objetivo de melhorar o rendimento das aplicações do saldo em caixa do Fundo.

As alienações de cotas de FII do período contribuíram com R\$ 0,03/cota para o resultado do período.

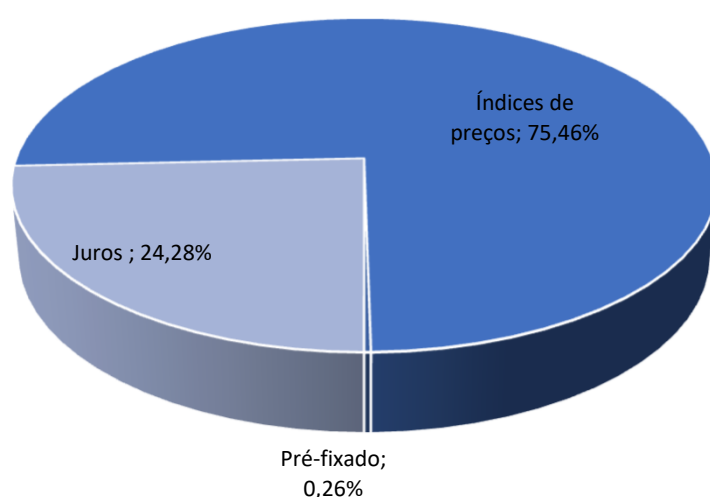
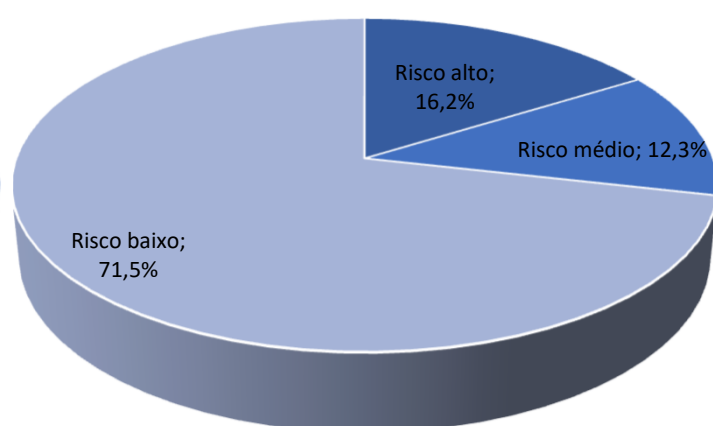
Por fim, os investimentos do Fundo se deram preponderantemente via mercado secundário.

Alocação em FII – Distribuição Setorial

(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 83,37%)

Histórico de alocação por setor

(percentual em relação ao PL)

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

Concentração lajes corporativas

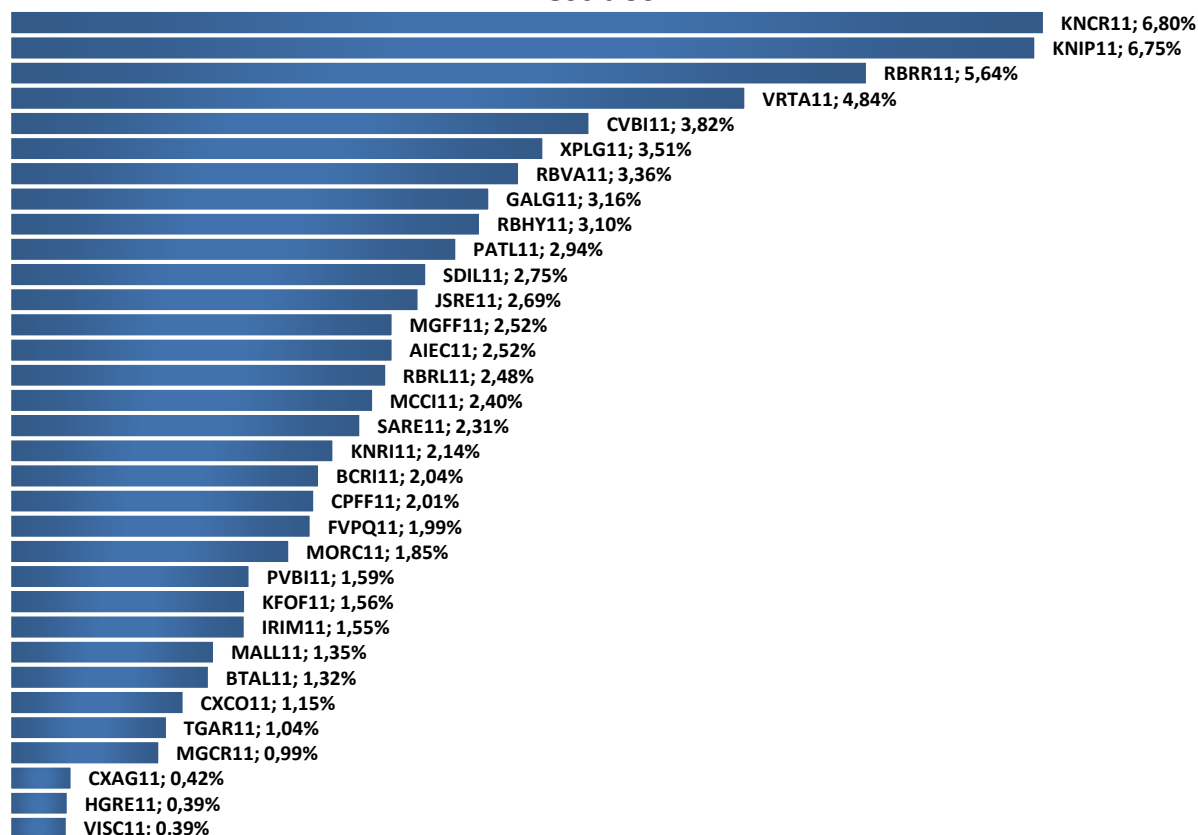


Concentração ativos lógicos



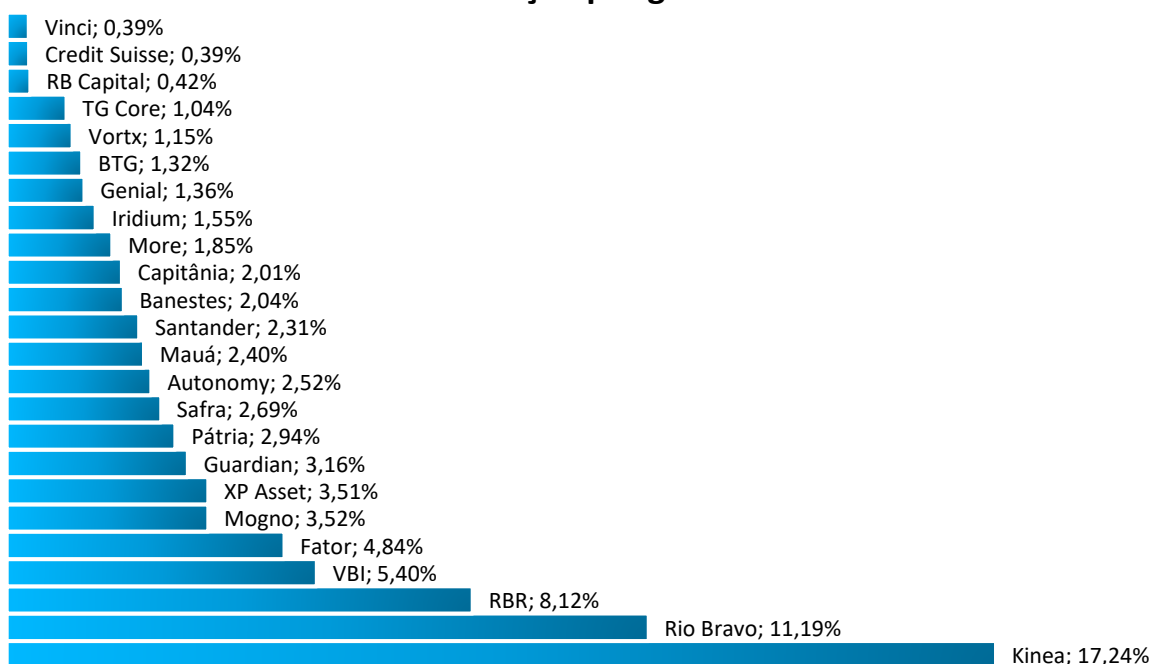
COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

FII Investidos



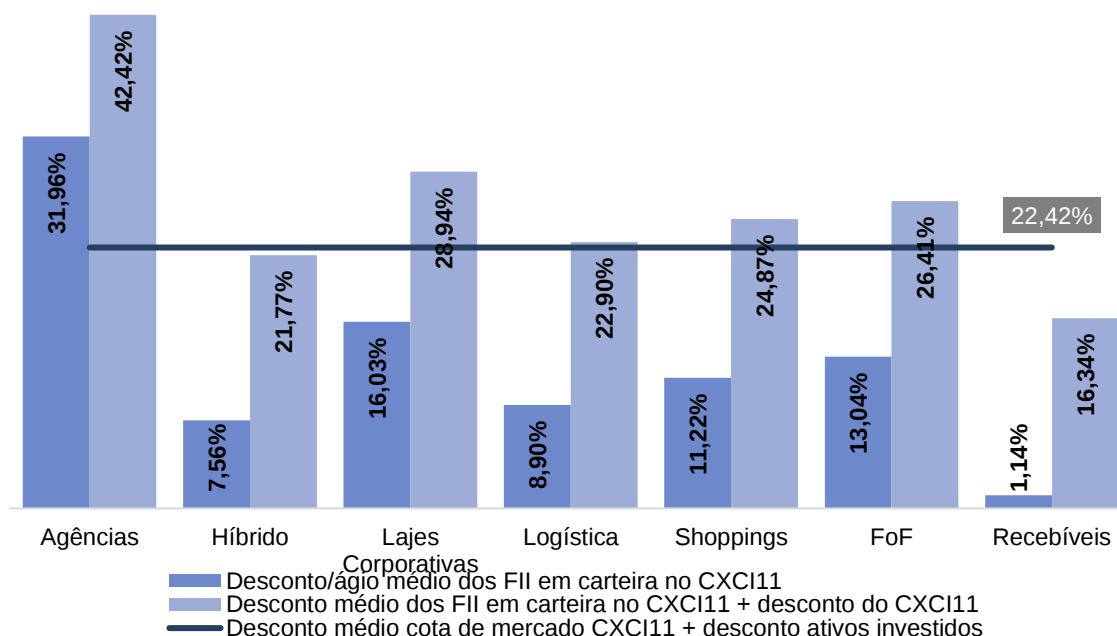
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 83,37%)

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 83,37%)

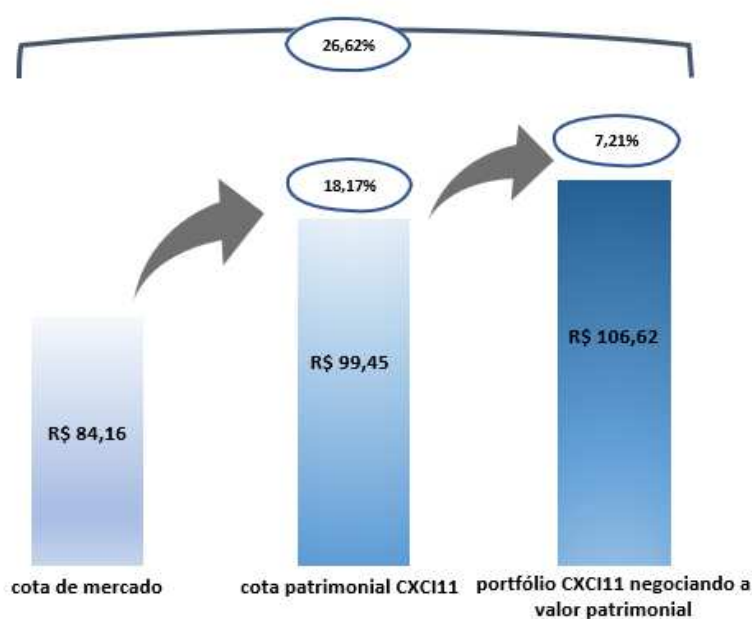
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 31.AGO.2022

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

CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO

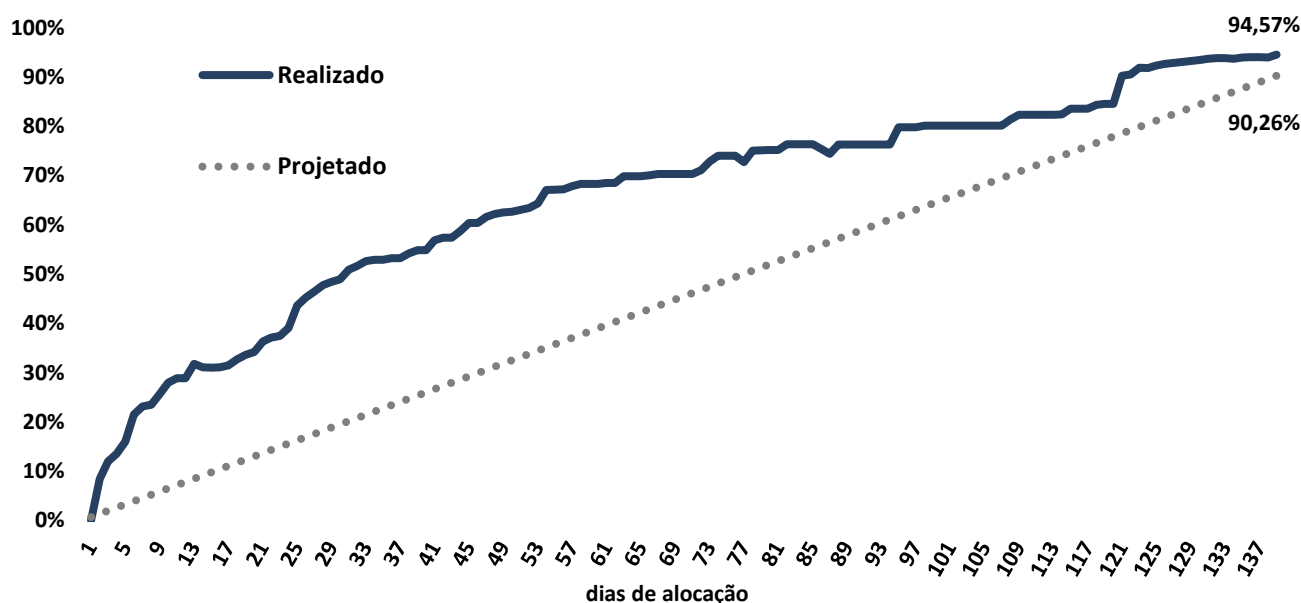


meses	Taxa de retorno - a.a.	probabilidade
12	40,59%	remoto
24	25,00%	possível
36	20,21%	possível
48	17,90%	provável
60	16,55%	provável

* Data base: 31.AGO.2022

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

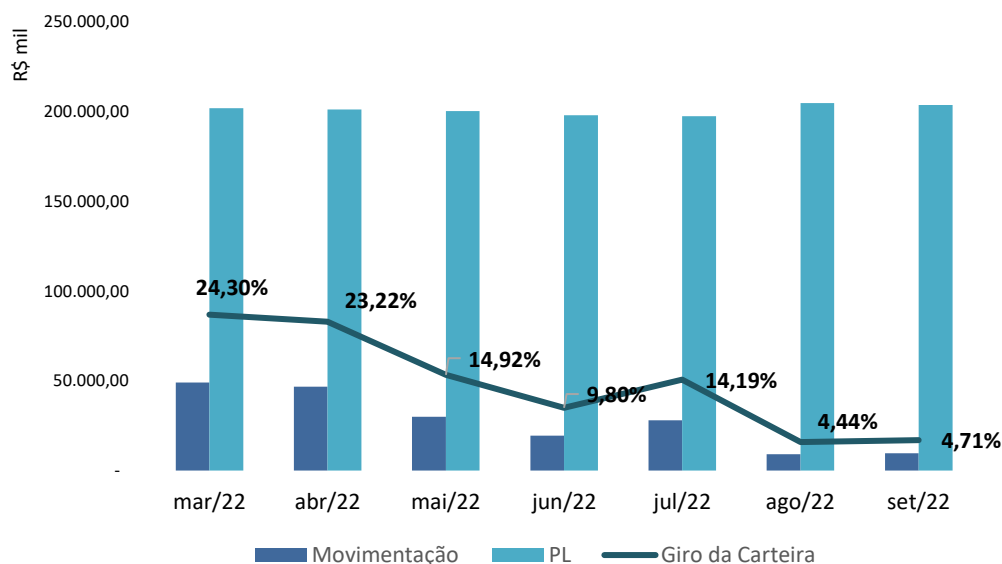
CXCII1 - EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO

Evolução da Alocação

CXCII1 - NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ

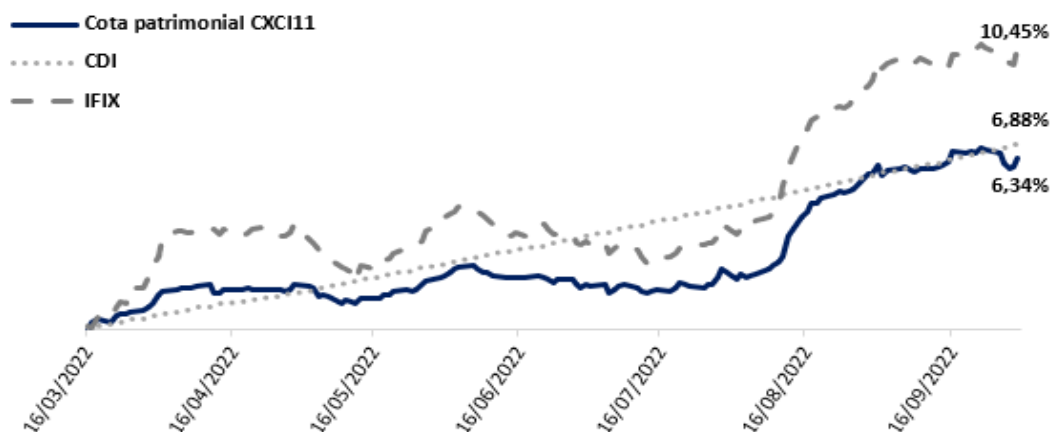
CXCII1 - Liquidez	Volume Negociado (R\$)	Média Diária (R\$)	Cotas Negociadas	Giro	Número de Negócios	Média Diária	Presença em pregões	Número de Cotistas
mar/22	1.495.137,81	124.594,82	16.564	0,80%	967	80,58	100%	6.237
abr/22	1.540.865,06	81.098,16	17.501	0,85%	698	36,74	100%	6.069
mai/22	2.196.571,51	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
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
set/22	1.465.558,00	69.788,48	17.611	0,86%	1.033	49,19	100%	5.679

CXCI11 - MOVIMENTAÇÃO E GIRO

Volume Movimentado e Giro da Carteira

* Giro da carteira (Volume/PL)

CXCI11 - COMPARATIVO DE RETORNO

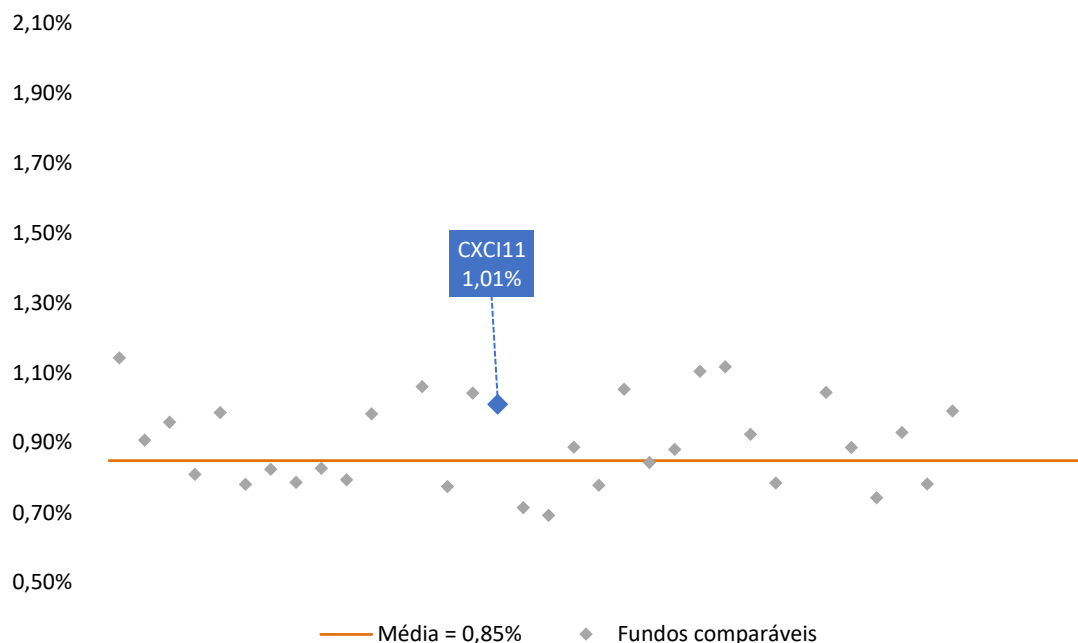
Cota Patrimonial CXCI11 x CDI x IFIX

* 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)
set/22	1,01%	1,19%	110,72%
desde o início	6,13%	7,21%	104,82%

* gross up de 15% e cota de mercado de 30/09/2022

CXCII1 - COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



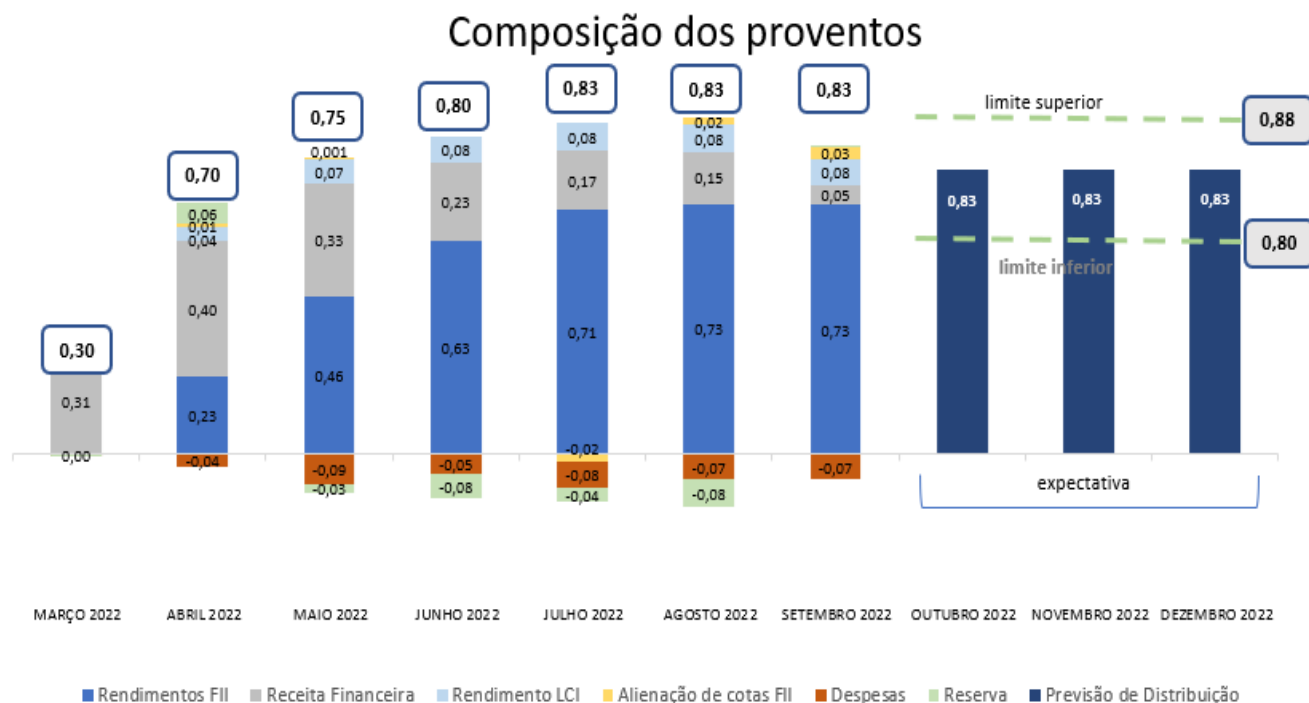
*Fonte: Quantum | Axis base SET 2022

CXCII1 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

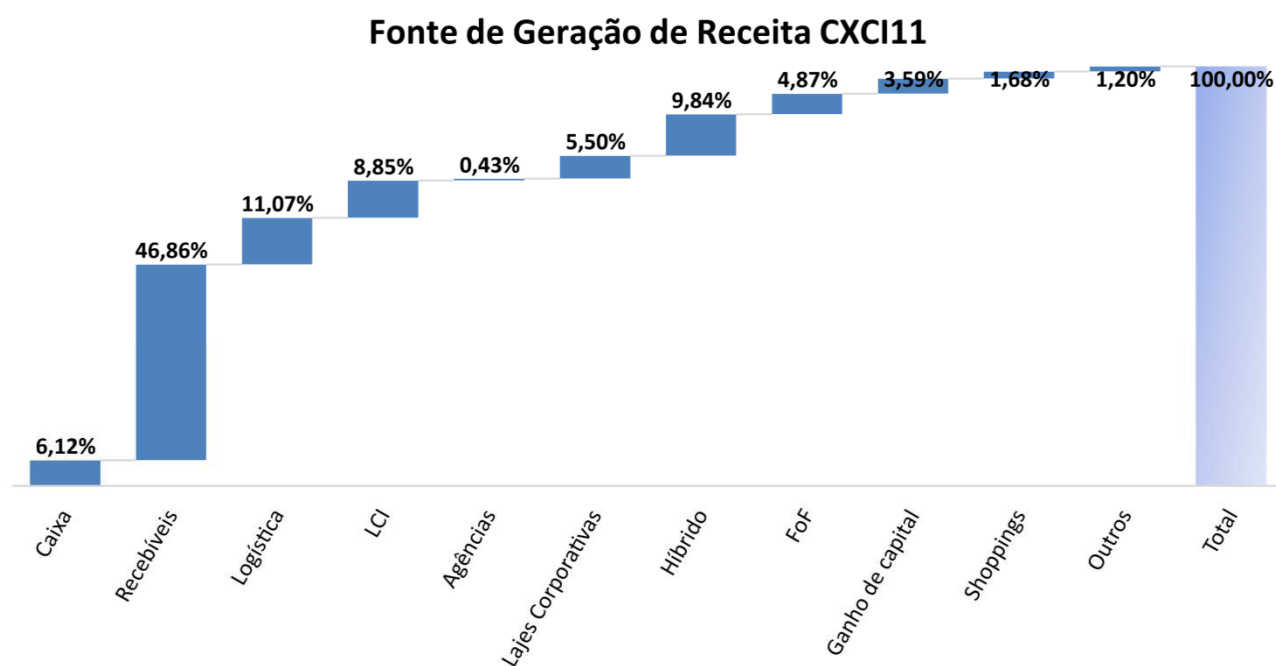
	MARÇO 2022		ABRIL 2022		MAIO 2022		JUNHO 2022		JULHO 2022		AGOSTO 2022		SETEMBRO 2022		2022	
Rendimentos de FII	R\$	-	R\$	469.143,42	R\$	953.606,05	R\$	1.287.467,16	R\$	1.468.989,98	R\$	1.508.627,64	R\$	1.503.464,82	R\$	7.191.299,07
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$	-	R\$	17.550,04	R\$	2.227,07		-R\$	43.885,51	R\$	43.181,63	R\$	64.103,98	R\$	83.177,21	
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\$	112.846,34	R\$	3.362.650,37
LCI	R\$	-	R\$	81.361,62	R\$	148.369,01	R\$	162.782,64	R\$	167.726,24	R\$	163.619,55	R\$	173.746,25	R\$	897.605,31
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\$	148.853,98	-R\$	825.399,46
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\$	1.705.307,41	R\$	10.709.332,50
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\$	1.707.912,58	R\$	10.370.939,04
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\$	2.605,17	R\$	338.393,46
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		338.393,46	R\$	338.393,46
Resultado por cota	R\$	0,30	R\$	0,64	R\$	0,78	R\$	0,88	R\$	0,87	R\$	0,91	R\$	0,83	R\$	5,20
Distribuição por cota	R\$	0,30	R\$	0,70	R\$	0,75	R\$	0,80	R\$	0,83	R\$	0,83	R\$	0,83	R\$	5,04

* 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**