



OUT. 2022

RELATÓRIO MENSAL

FII CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA CXC11



CAIXA Asset

DESTAQUES CXC111 | OUT 2022

Cota
Patrimonial

R\$ 98,68

Cota de
Mercado

R\$ 81,52

Distribuição
por Cota

R\$ 0,83

Dividend
Yield / Mês

1,02%

Dividend
Yield (% CDI)*

117,36%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 203,06 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 64,5 mil

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.649

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 167,7 milhões

FII
INVESTIDOS

34

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 31/10/2022.

PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

Em outubro, houve a intensificação das campanhas eleitorais com a proximidade do segundo turno das eleições, culminando com a eleição do candidato Luiz Inácio Lula da Silva para o Palácio do Planalto. De qualquer forma, ainda não há definição da equipe e política econômica, que terá como grande desafio no início do governo a revisão do arcabouço fiscal e o teto de gastos. Apesar da volatilidade do período, destacamos resultados mistos em relação à atividade - positivos para serviços e negativo/neutro para indústria e comércio. Com isto, houve o crescimento do PIB no terceiro trimestre de 2022 (0,6% em comparação ao trimestre anterior).

No ambiente externo, persistem as incertezas com os conflitos geopolíticos e com as condições macroeconômicas, principalmente a inflação, que vem exigindo políticas monetárias mais restritivas pelos bancos centrais mundo afora.

A bolsa fechou o mês com valorização de 5,45% e o dólar desvalorizou 4,35% frente ao real. Já o IFIX encerrou outubro/2022 com resultado neutro (+0,02%), mas com performance positiva de 6,66% em 2022. Após 3 meses seguidos de deflação, os fundos de recebíveis, que apesar de terem uma redução normal dos níveis de geração de resultado, tiveram retornos positivos no período. Os fundos de ativos reais tiveram performance negativas, com destaque para os fundos híbridos e de lajes corporativas. O desempenho do CXCI11 fechou o mês com valorização de 0,63%*.

IBOVESPA
116.037,08 pontos
+ 5,45%

DÓLAR
R\$ 5,18
- 4,35%

IFIX
2.991,45 pontos
+ 0,02%

Em termos de estratégia de alocação, mantivemos a participação do CXCI11 em fundos de recebíveis. Como já destacamos no relatório de setembro/2022, mesmo com os resultados mais recentes do IPCA, seguimos confiantes com os fundamentos dos fundos de recebíveis com maior exposição à inflação, mantendo nossos principais investimentos neste setor. O Fundo encerrou o período com 96,72% do portfólio alocado em ativos imobiliários, e com isto atingimos o nível de alocação previsto no estudo de viabilidade. Além disto, trabalhamos na alienação de fundos de tijolo que consideramos estarem próximos do preço justo, trazendo ganho de capital para a composição do resultado.

O resultado do Fundo em outubro/2022 foi de R\$ 0,81/cota, e a distribuição de rendimentos referente ao período será de R\$ 0,83/cota, com pagamento a ser realizado em 16/11/2022. Com isto, o *dividend yield* em relação à cota de mercado de fechamento do mês será de 1,02% (117,36% do CDI líquido com *gross up* de 15%).

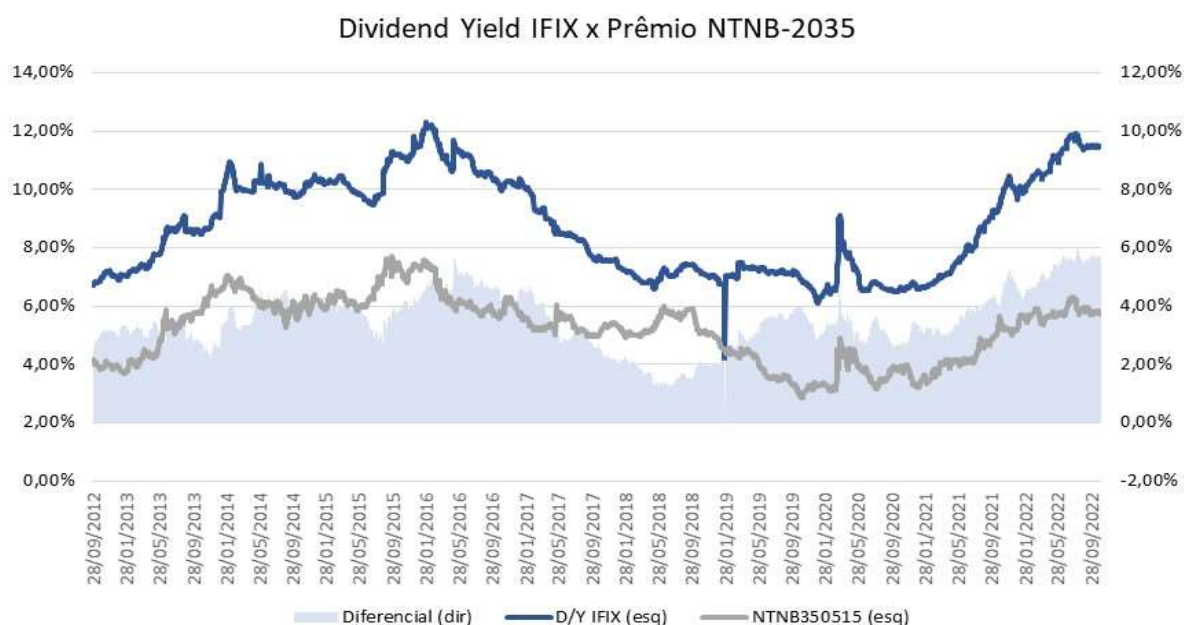
* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

PÁGINA 3

PALAVRA DO GESTOR

Continuamos com a perspectiva de que o segmento de recebíveis deve manter bons níveis de rendimentos, principalmente para o cenário de inflação ainda acima da meta e com a manutenção da taxa básica de juros em patamares mais elevados no curto prazo. Vemos, inclusive, oportunidades em fundos de recebíveis negociados com deságio em relação à cota patrimonial. Para o segmento de tijolo e os fundos de fundos, também há 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 é um parâmetro usualmente utilizado para avaliar o potencial de crescimento da indústria de fundos imobiliários. Seja por conta da maior exposição do índice aos fundos de recebíveis e da inflação ainda elevada, ou em função dos níveis de desconto dos preços dos FII no mercado secundário, é notável que estamos em patamares elevados deste diferencial. Com isto, há espaço para a valorização das cotas dos fundos no mercado secundário.



DESTAQUES | CENÁRIO INTERNACIONAL

Em termos globais, o cenário desafiador e incerto persiste: conflitos geopolíticos com perspectivas improváveis de resolução no curto prazo, inflação com tendência de alta e projeções para o crescimento mundial com viés baixista.

Nos Estados Unidos, a inflação voltou a acelerar na margem, passando de 0,1% para 0,4% em agosto, se mantendo elevada (8,2% nos últimos 12 meses) e acima da meta da autoridade monetária. Neste cenário, novos aumentos da taxa básica de juros da economia podem ocorrer para reduzir a inflação para o patamar de 2,00%. Houve redução da taxa de desemprego e ligeira retração do ganho salarial. Em termos de atividade, houve a divulgação da 1ª prévia do PIB do terceiro trimestre, que apresentou crescimento na margem, passando de -0,6% para 2,6% em termos anualizados.

Na Europa, a inflação de setembro acelerou de 9,1% para 9,9% (a/a), e mais uma vez tivemos a maior taxa da série histórica. Neste cenário, o Banco Central Europeu elevou suas três taxas de juros de referência em 0,75 p.p., e espera continuar a aumentar para assegurar o retorno da inflação ao seu objetivo de 2,00%. Segundo os dados da primeira prévia, o PIB da Zona do Euro cresceu 0,2% no terceiro trimestre de 2022 na comparação com o trimestre anterior.

Na China, o PIB no terceiro trimestre cresceu em 3,9% ante 0,4% (a/a) do segundo trimestre. Este resultado tem relação com (i) um certo relaxamento no controle da política “covid zero” em relação ao segundo trimestre; (ii) melhoras das condições da cadeia de suprimentos; (iii) maior investimento doméstico; e (iv) melhora do consumo.

DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO

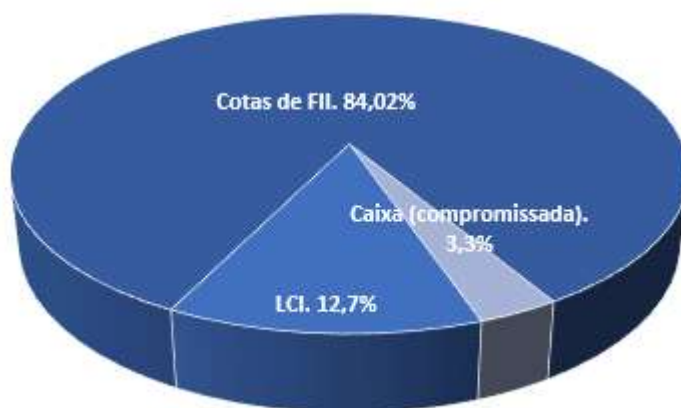
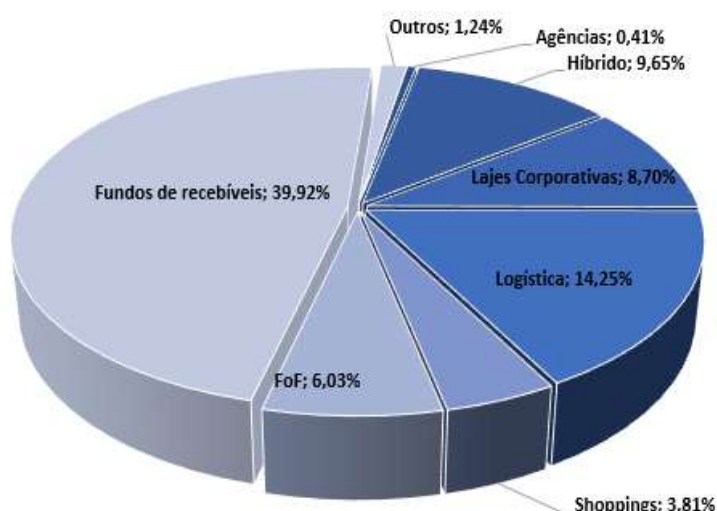
No âmbito doméstico, os indicadores de confiança mais recentes se deterioraram. O volume de serviços de agosto subiu 0,7% (m/m), enquanto a produção industrial e o varejo recuaram 0,6% e 0,1% (m/m), respectivamente. O mercado de trabalho em setembro continuou robusto, com a taxa de desemprego passando de 8,9% para 8,7%, e o rendimento real atingindo R\$2.737 em setembro/2022.

O IPCA-15 voltou ao terreno positivo: 0,16% em outubro/2022. Em 12 meses, a inflação desacelerou de 7,96% para 6,85%. As expectativas de mercado indicam a retração dos níveis de inflação para 2022 e 2023, mas ainda acima da meta.

Do ponto de vista fiscal, mesmo com a queda do IPI e PIS/COFINS, os dados de arrecadação de setembro/2022 vieram positivos, com acúmulo de R\$1.603 bi em 2022, o que representa alta real de 9,5% (a/a). O estoque da dívida pública federal (DPF) caiu 0,5% em setembro, encerrando o mês em R\$5,75 tri, o que traz a percepção de que gestão da dívida tende a permitir que, em momentos de volatilidade, o governo faça ajuste nas suas emissões.

Em termos de política monetária, houve a manutenção da taxa básica de juro em 13,75% a.a., com sinalização do Copom de que será mantida por um período prolongado e, se necessário, não hesitará em retomar o ciclo de ajuste. Ainda, o comitê seguiu avaliando o ambiente internacional como adverso, com juros em patamares elevados, revisões negativas de crescimento e um ambiente de inflação pressionada.

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

Distribuição por ativo (% portfólio)**Alocação em FII – Distribuição Setorial****(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 84,02%)**

O Fundo encerrou o mês de setembro/2022 com 96,72% do seu portfólio em ativos imobiliários, sendo 12,7% em LCI e 84,02% em cotas de FII.

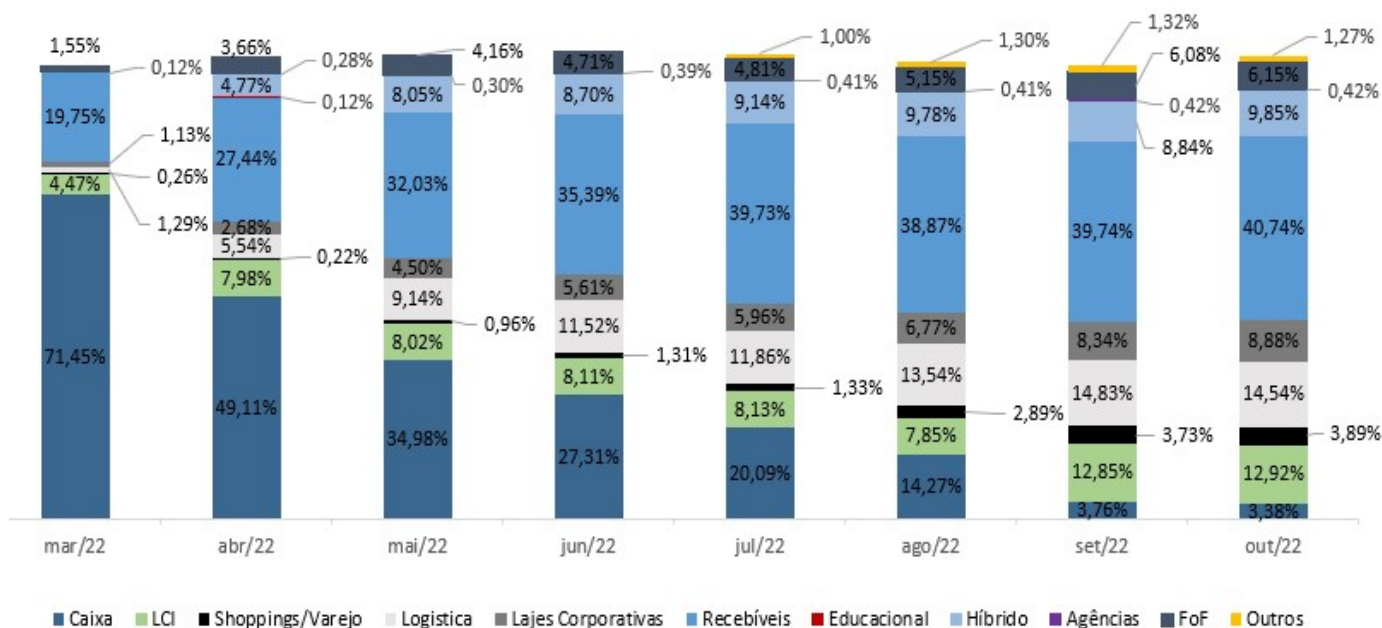
Os fundos de recebíveis representam a maior alocação (39,92% - no IFIX representam 45,7%), e geraram 41,9% da receita do Fundo. Em função do cenário macroeconômico, com expectativa de redução de inflação e deflação nos últimos meses, os níveis de receita e o retorno dos FII mais alocados em IPCA tiveram impacto negativo. De qualquer forma, ainda acreditamos nos fundamentos do segmento, e vemos oportunidade de investimento em fundos negociados com deságio no mercado secundário.

O investimento nos fundos de ativos reais (lajes, logística, shopping e renda urbana) atingiu 38,7% do portfólio (47,8% no IFIX). Para o segmento de lajes corporativas, 90,8% dos investimentos do Fundo estão concentrados em ativos em SP e RJ. Já para logística, 66,7% dos investimentos estão localizados na região Sudeste, e seguimos monitorando praças do Sul e Nordeste do país, onde há expectativa de crescimento do setor.

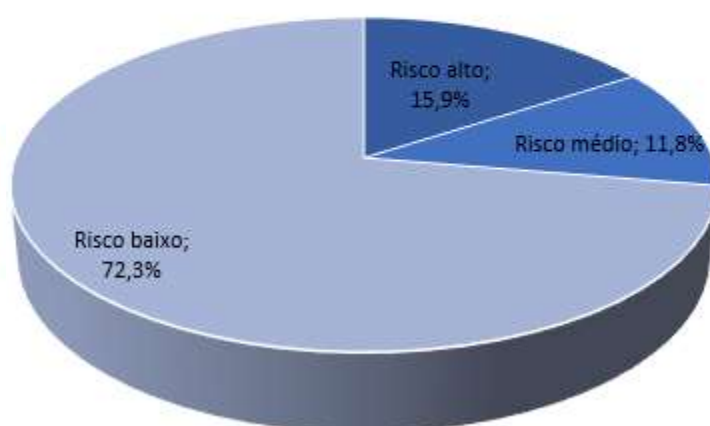
A alocação em FoF se manteve estável, em 6,03% do portfólio (6,4% no IFIX).

A gestão do saldo em caixa é feita com investimentos em operações compromissadas e LCI (16% do portfólio).

Entendemos que existem FII na carteira do Fundo que já atingiram os respectivos preços alvo, e houve alienações de cotas que contribuíram com R\$ 0,02/cota para o resultado do período.

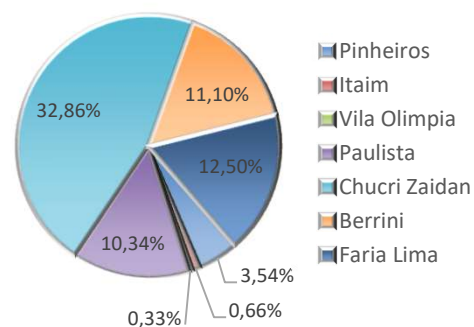
Histórico de alocação por setor

(percentual em relação ao PL)

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

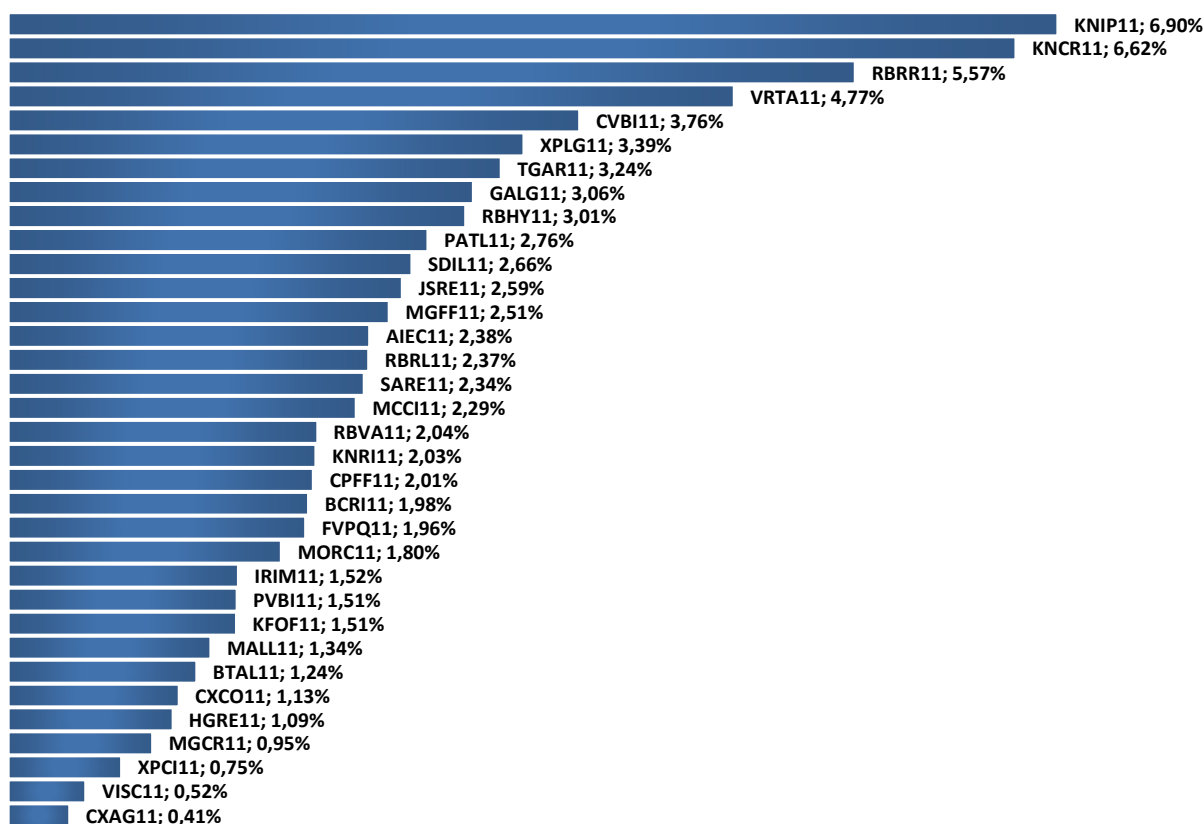
Concentração lajes corporativas

Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo

**Concentração ativos logísticos**

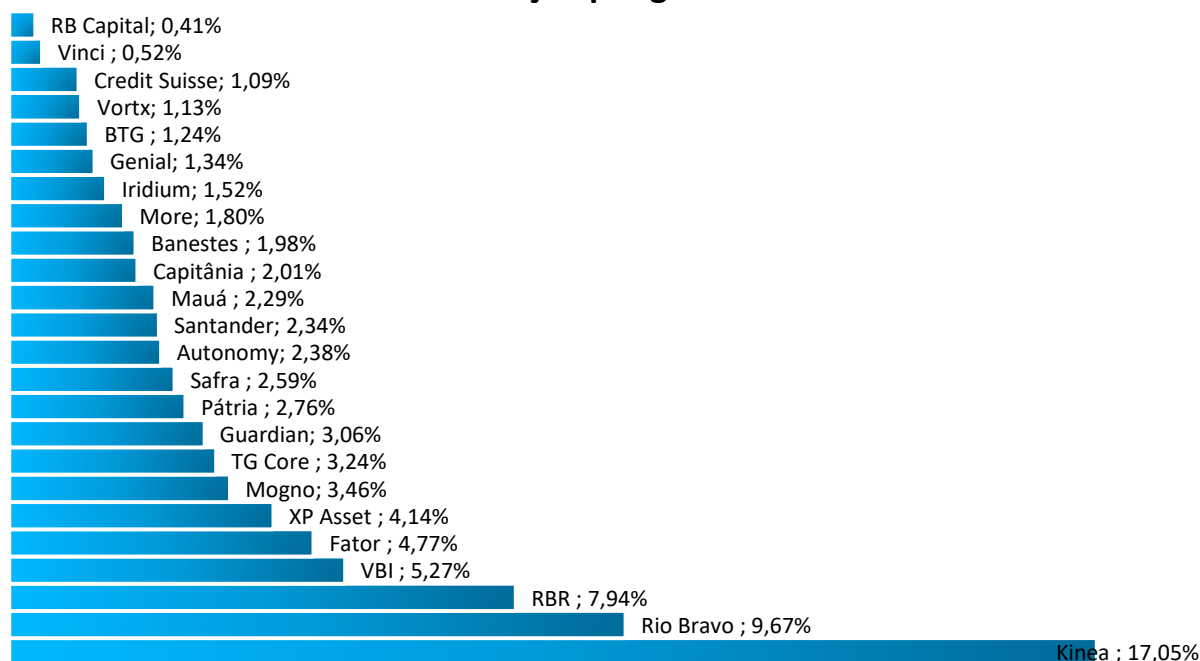
COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

FII Investidos



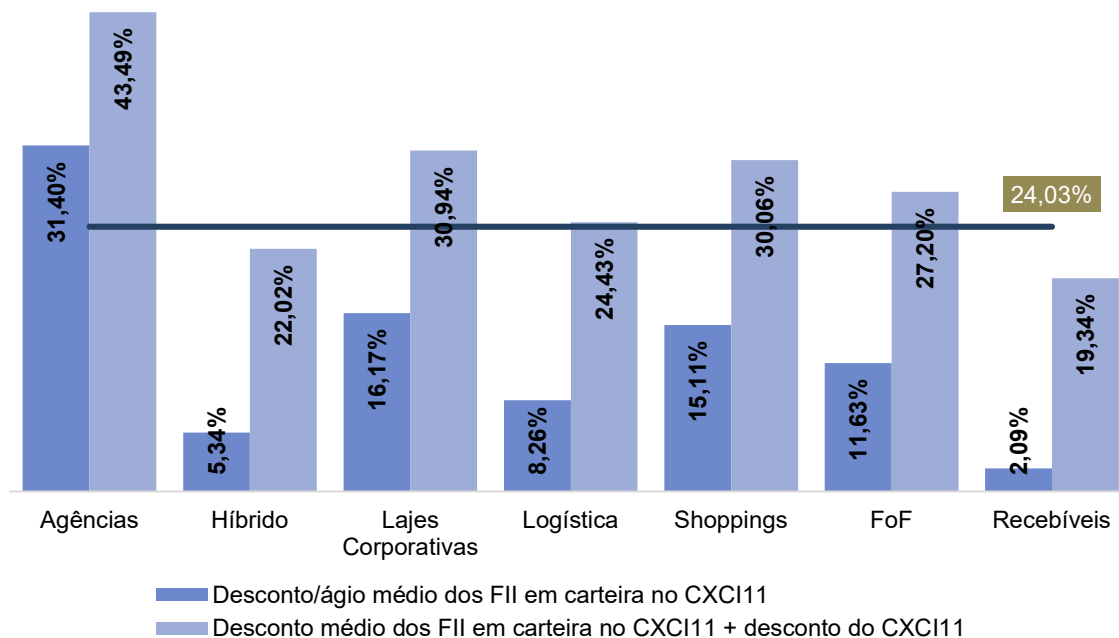
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 84,02%)

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 84,02%)

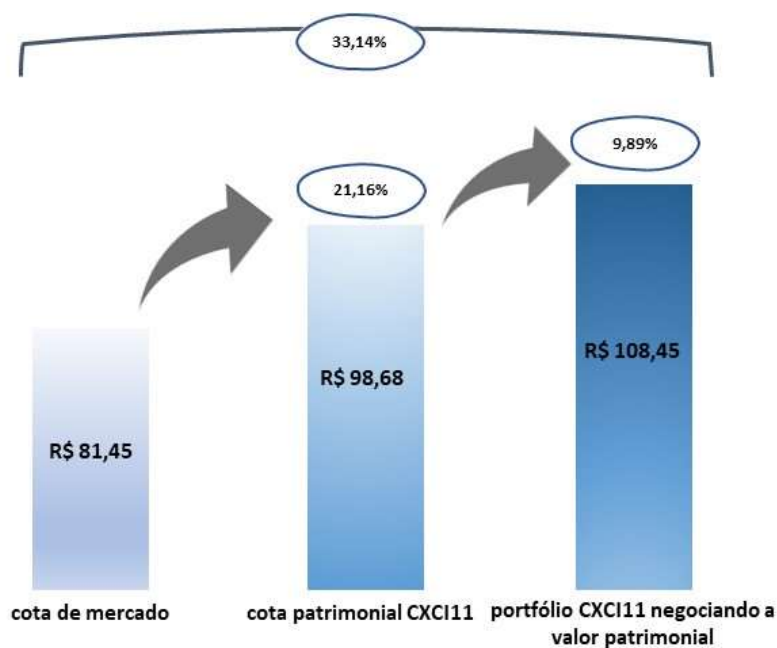
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 30.SET.2022

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

CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO

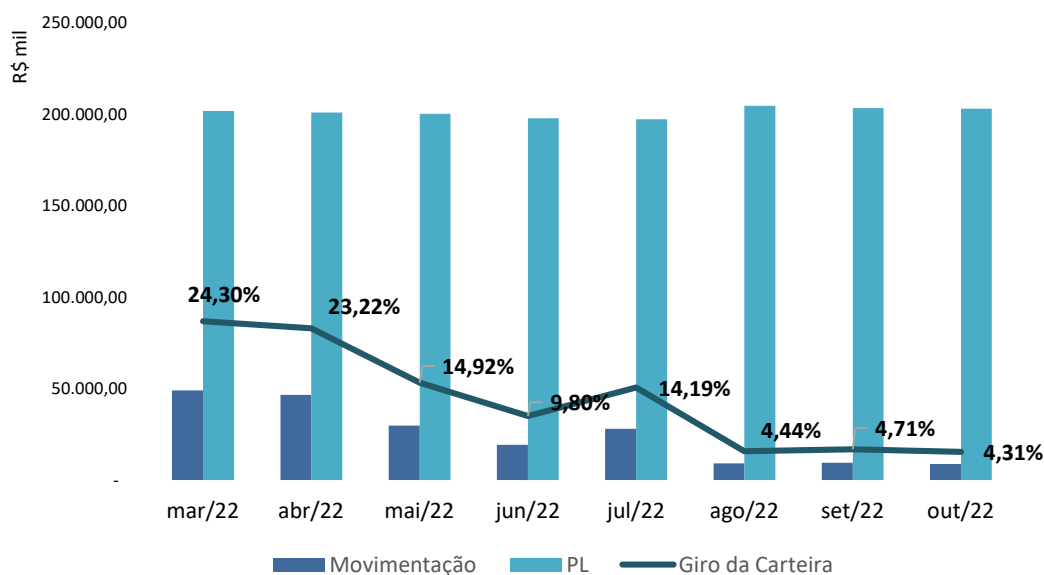


meses	Taxa de retorno - a.a.	probabilidade
12	47,87%	remoto
24	28,26%	possível
36	22,34%	possível
48	19,50%	provável
60	17,85%	provável

* Data base: 30.SET.2022

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

CXCI11 - MOVIMENTAÇÃO E GIRO



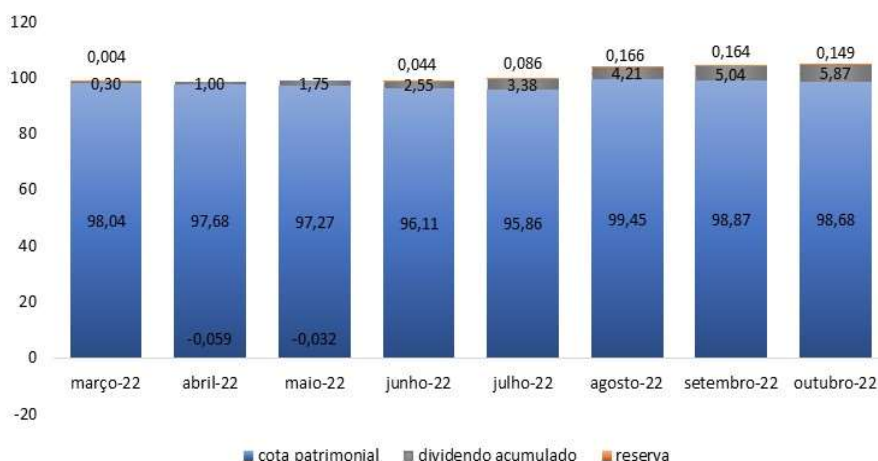
CXCI11 - NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ

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
set/22	1.465.558,00	69.788,48	17.611	0,86%	1.033	49,19	100%	5.679
out/22	1.290.837,57	64.541,88	15.890	0,77%	1.071	53,55	100%	5.649

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.

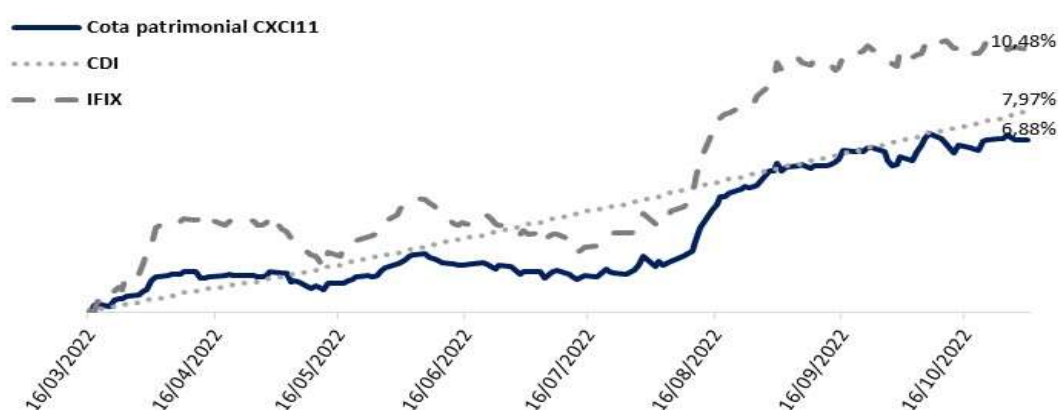
Evolução Patrimonial CXCI11



cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
98,04	84,88	86,58%
97,68	82,99	84,96%
97,27	74,36	76,44%
96,11	73,91	76,90%
95,86	76,53	79,84%
99,45	83,31	83,77%
98,87	81,45	82,38%
98,68	81,52	82,61%

CXCI11 - COMPARATIVO DE RETORNO

Cota Patrimonial CXCI11 x CDI x IFIX



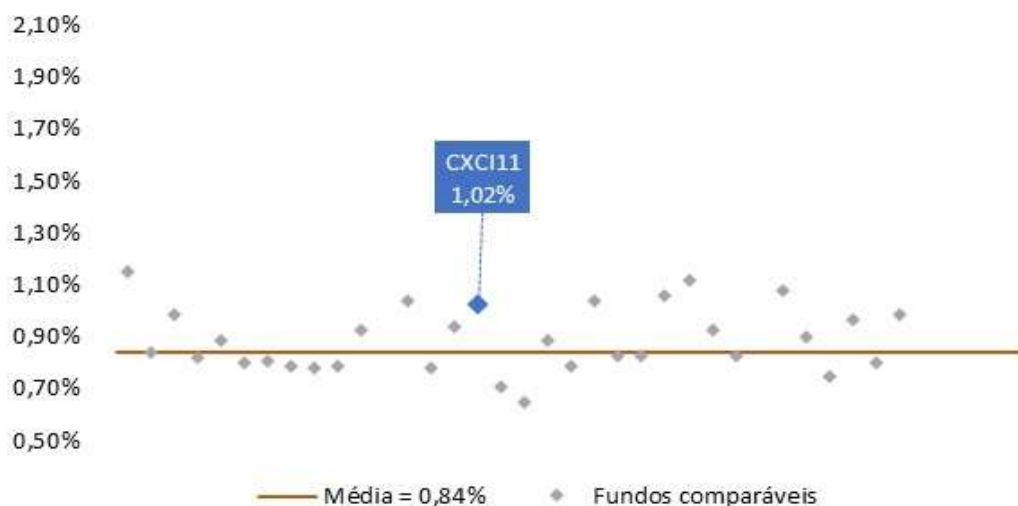
* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
set/22	1,02%	1,20%	117,36%
desde o início	7,20%	8,47%	106,33%

* gross up de 15% e cota de mercado de 31/10/2022

CXCI11 - COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS

Dividend Yield - CXCI11 x Fundos comparáveis



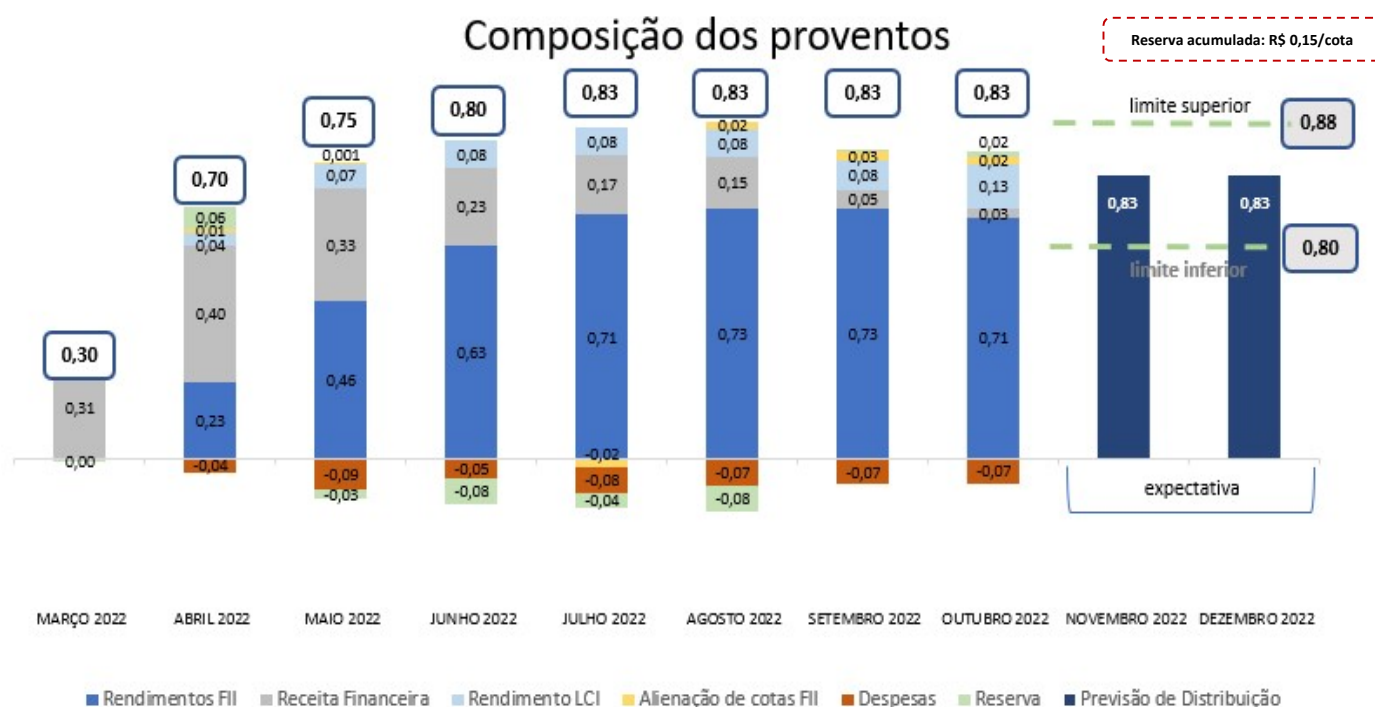
*Fonte: Quantum | Axis base OUT 2022

CXCI11 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

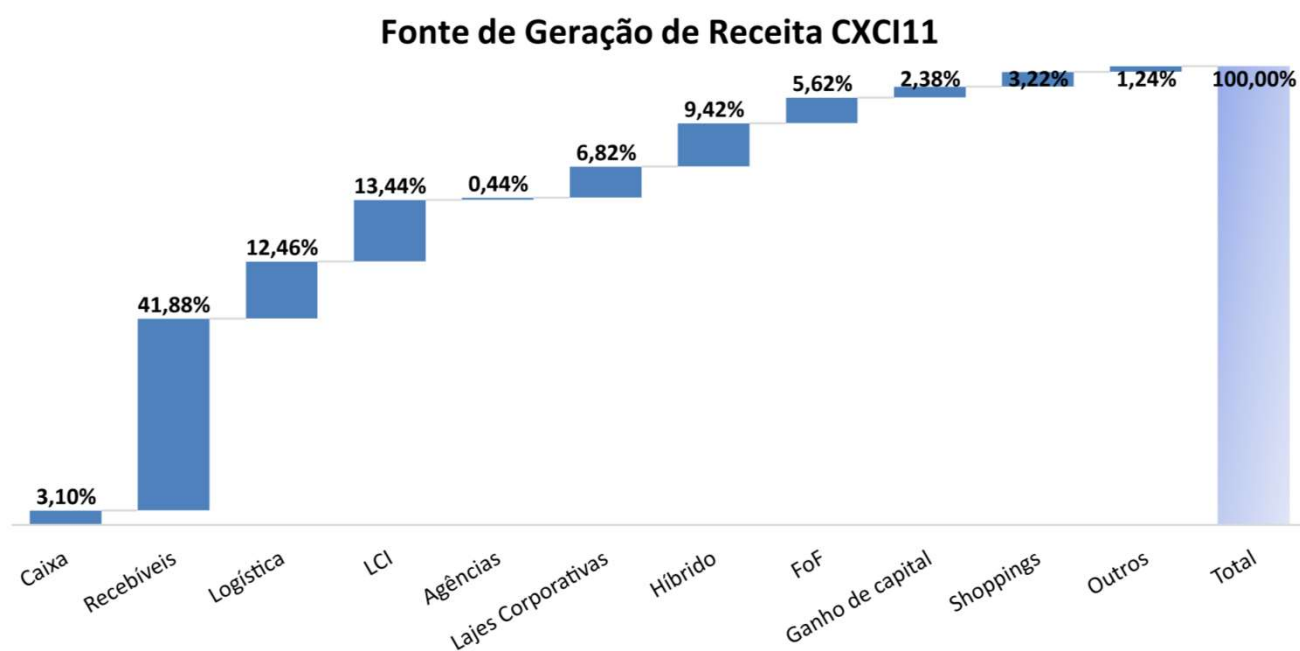
	MARÇO 2022	ABRIL 2022	MAIO 2022	JUNHO 2022	JULHO 2022	AGOSTO 2022	SETEMBRO 2022	OUTUBRO 2022	2022	12 meses
Rendimentos de FII	R\$ -	R\$ 469.143,42	R\$ 953.606,05	R\$ 1.287.467,16	R\$ 1.468.989,98	R\$ 1.508.627,64	R\$ 1.503.464,82	R\$ 1.452.466,26	R\$ 8.643.765,33	R\$ 8.643.765,33
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ -	R\$ 17.550,04	R\$ 2.227,07	-R\$ -	R\$ 43.885,51	R\$ 43.181,63	R\$ 64.103,98	R\$ 44.380,25	R\$ 127.557,46	R\$ 127.557,46
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\$ 55.405,21	R\$ 3.418.055,58	R\$ 3.418.055,58
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\$ 265.071,70	R\$ 1.162.677,01	R\$ 1.162.677,01
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\$ 140.867,41	-R\$ 966.266,87	-R\$ 966.254,87
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\$ 1.676.456,01	R\$ 12.385.788,51	R\$ 12.385.788,51
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\$ 1.707.912,58	R\$ 12.078.851,62	R\$ 12.078.851,62
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\$ 31.456,57	R\$ 306.936,89	R\$ 306.936,89
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\$ 338.393,46	R\$ 306.936,89	R\$ 306.936,89	R\$ 306.936,89
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\$ 0,81	R\$ 6,02	R\$ 6,02
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\$ 0,83	R\$ 5,87	R\$ 5,87

* 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**