



NOV. 2022

RELATÓRIO MENSAL

FII CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA CXC11

CAIXA Asset

DESTAQUES CXC111 | NOV 2022

Cota
Patrimonial

R\$ 94,33

Cota de
Mercado

R\$ 79,99

Distribuição
por Cota

R\$ 0,83

Dividend
Yield / Mês

1,04%

Dividend
Yield (% CDI)*

119,60%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 194,11 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 99,1 mil

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.574

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 164,6 milhões

FII
INVESTIDOS

36

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 30/11/2022.

PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

Em novembro, observamos intensa volatilidade no mercado doméstico, reflexo direto da indefinição da equipe e política econômica do governo eleito, que terá como grande desafio a revisão do arcabouço fiscal e o teto de gastos. Atualmente, as principais discussões estão concentradas na Proposta de Emenda à Constituição que tende a liberar espaço no orçamento para aumentar as despesas públicas com gastos para saúde e sociais, além de investimentos em infraestrutura. Estas discussões são acompanhadas de perto pelo mercado, já que podem impactar a inflação e a dinâmica de juros. Neste contexto, destacamos (i) resultados mistos em relação à atividade - positivos para serviços e varejo e negativo para indústria; e (ii) retração nos níveis de confiança do comércio (-11,0% m/m), serviços (5,4% m/m) e construção civil (5,3% m/m).

A bolsa fechou o mês com desvalorização de 3,06% e o dólar apreciou 0,11% frente ao real. Já o IFIX encerrou novembro/2022 com forte desvalorização (-4,15%), mas com performance ainda positiva em 2022 (+2,23%). Também observamos uma abertura dos spreads das NTN-B mais longas, bem como das curvas de juros futuros, o que tem correlação negativa com a performance da indústria de fundos imobiliários. Os fundos de recebíveis tiveram a melhor performance no período, ainda que em patamar negativo, enquanto os fundos de tijolo foram os mais impactados neste cenário de incerteza. O desempenho do CXCI11 fechou o mês com queda de -3,48%*.

IBOVESPA
112.486,01 pontos
- 3,06%

DÓLAR
R\$ 5,19
+ 0,11%

IFIX
2.867,21 pontos
- 4,15%

Em termos de estratégia de alocação, mantivemos a maior participação do CXCI11 em fundos de recebíveis. Como já destacamos em outras oportunidades, há expectativa de médio prazo (i) de inflação acima da meta; e (ii) da taxa básica de juros em patamares mais elevados. Com isto, seguimos confiantes com os fundamentos dos fundos de recebíveis que temos no portfólio.

Houve a alienação de fundos de tijolo e de fundos de fundos que consideramos estarem próximos do preço justo, trazendo ganho de capital para a composição do resultado. Além disto, exercemos o direito de preferência em ofertas que tinham preço de cota abaixo do valor de mercado, o que gerou a oportunidade de redução do custo médio da carteira e também geração e ganho de capital.

O resultado do Fundo em novembro/2022 foi de R\$ 0,84/cota, e a distribuição de rendimentos referente ao período será de R\$ 0,83/cota, com pagamento a ser realizado em 14/12/2022. Com isto, o *dividend yield* em relação à cota de mercado de fechamento do mês será de 1,04% (119,6% do CDI líquido com *gross up* de 15%).

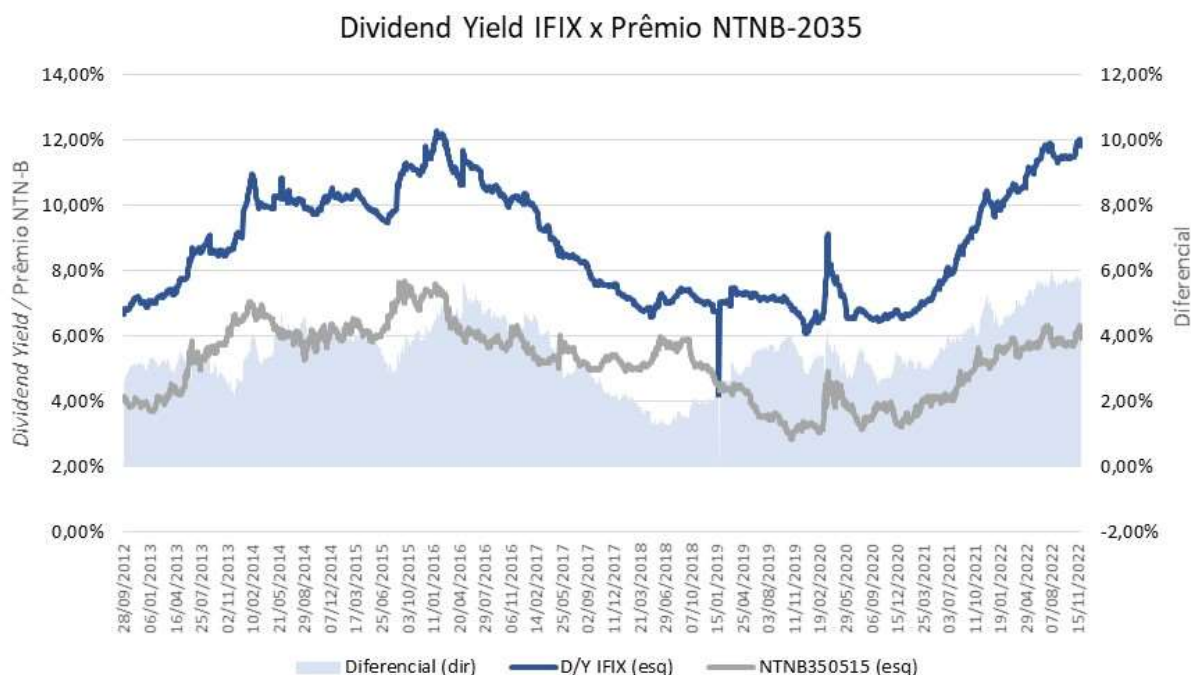
* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

PÁGINA 3

PALAVRA DO GESTOR

Com o cenário doméstico trazendo uma série de incertezas, mantemos a perspectiva de que o segmento de recebíveis deve permanecer com bons níveis de rendimentos, principalmente com a continuidade da inflação ainda acima da meta e com a manutenção da taxa básica de juros em patamares mais elevados no curto/médio prazo, além de oportunidades em fundos negociados com deságio em relação à cota patrimonial. Para o segmento de ativos reais e os fundos de fundos, a volatilidade dos últimos 2 meses trouxe mais 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 continuamos 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, não houve alteração do cenário: conflitos geopolíticos com perspectivas improváveis de resolução no curto prazo, inflação com tendência de alta e manutenção das expectativas para o crescimento mundial entre 2,5% e 3% para os próximos 3 anos.

A inflação nos Estados Unidos manteve o ritmo de avanço e subiu 0,4% em outubro. Ainda assim, o índice acumulado em 12 meses desacelerou de 8,2% para 7,7%. Neste contexto, com o objetivo de ter a inflação em 2,00%, houve a elevação da taxa básica de juros em 0,75 p.p., para o intervalo entre 3,75% e 4,00%. As taxas de desemprego e renda se mantiveram estáveis no período, enquanto que a produção industrial apresentou um ligeiro recuo em outubro.

Na Europa, a inflação de outubro acelerou de 9,9% para 10,6% (a/a). Essa foi a maior taxa da série histórica, após superar o número do mês passado. Com isto, o Banco Central Europeu indicou que suas taxas de política monetária continuarão sendo elevadas nas próximas reuniões, em que pese a magnitude do próximo movimento dependa dos dados futuros.

Na China, a produção industrial acelerou de 5,0% para 6,3% (a/a), enquanto o varejo contraiu -0,5% (a/a) em outubro, revertendo o avanço de 2,5% verificado em setembro. Também vale destacar as atenções do mercado em relação às restrições de mobilidade para combate à pandemia Covid-19, que afetam os níveis de atividade e investimento no país.

DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO

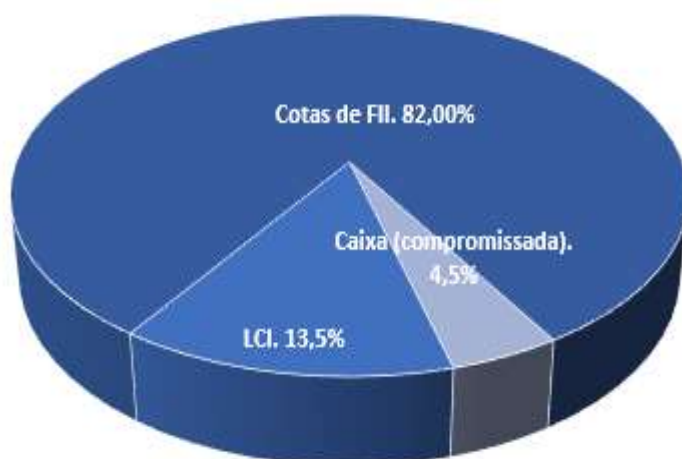
No âmbito doméstico, os indicadores de confiança voltaram a se deteriorar. Em termos de atividade, o volume de serviços e o varejo ampliado de setembro subiram 0,9% (m/m) 1,5% (m/m), respectivamente, enquanto a produção industrial recuou 0,7% (m/m). O mercado de trabalho em outubro continuou aquecido, com a taxa de desemprego passando de 8,9% para 8,3%, e o rendimento real atingindo R\$2.754.

O IPCA-15 passou de 0,16% em outubro/2022 para 0,53% em novembro/2022. Em 12 meses, a inflação desacelerou de 6,85% para 6,18%. As expectativas de mercado continuam indicando a retração dos níveis de inflação para 2022 e 2023, mas ainda acima da meta.

Do ponto de vista fiscal, a despeito da sazonalidade relacionada ao recolhimento de IR e CSLL, a arrecadação federal foi de R\$205,5 bi em outubro (8,0%, a/a, real) e R\$1,84 tri em 2022 (9,4%, a/a, real). Já o estoque da dívida pública federal aumentou 0,46% em outubro, atingindo R\$5,8 tri, com alongamento de prazo e redução de custo.

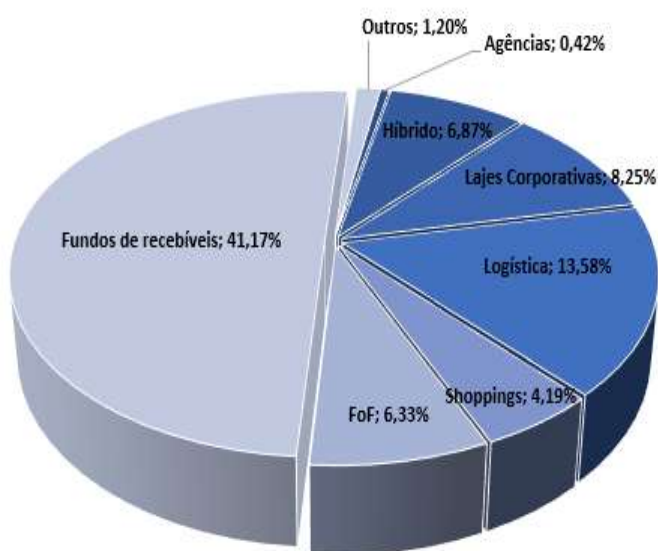
Em termos de política monetária, a ata do Copom manteve o tom do comunicado de 26/10 e sinalizou para a manutenção da taxa básica de juro em 13,75% por um período prolongado. Embora não seja o cenário mais provável, o Copom mantém aberta a possibilidade de retomada caso o processo de desinflação não ocorra de acordo com o esperado.

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

Distribuição por ativo (% portfólio)

O Fundo encerrou o mês de novembro/2022 com 95,5% do seu portfólio em ativos imobiliários, sendo 13,5% em LCI e 82,00% em cotas de FII.

Os fundos de recebíveis ainda são a maior alocação (41,92%), e mesmo com a deflação nos últimos meses, geraram 38,8% da receita do Fundo. De qualquer forma, temos a expectativa de que, com a inflação ainda acima da meta e a taxa de juros mais elevada no médio prazo, os fundos de recebíveis poderão contribuir com níveis de receita importantes para o Fundo, sendo uma estratégia mais defensiva diante de um cenário de incertezas político econômicas. Acreditamos nos fundamentos do segmento e ainda vemos oportunidades de investimento em fundos negociados com deságio no mercado secundário.

Alocação em FII – Distribuição Setorial

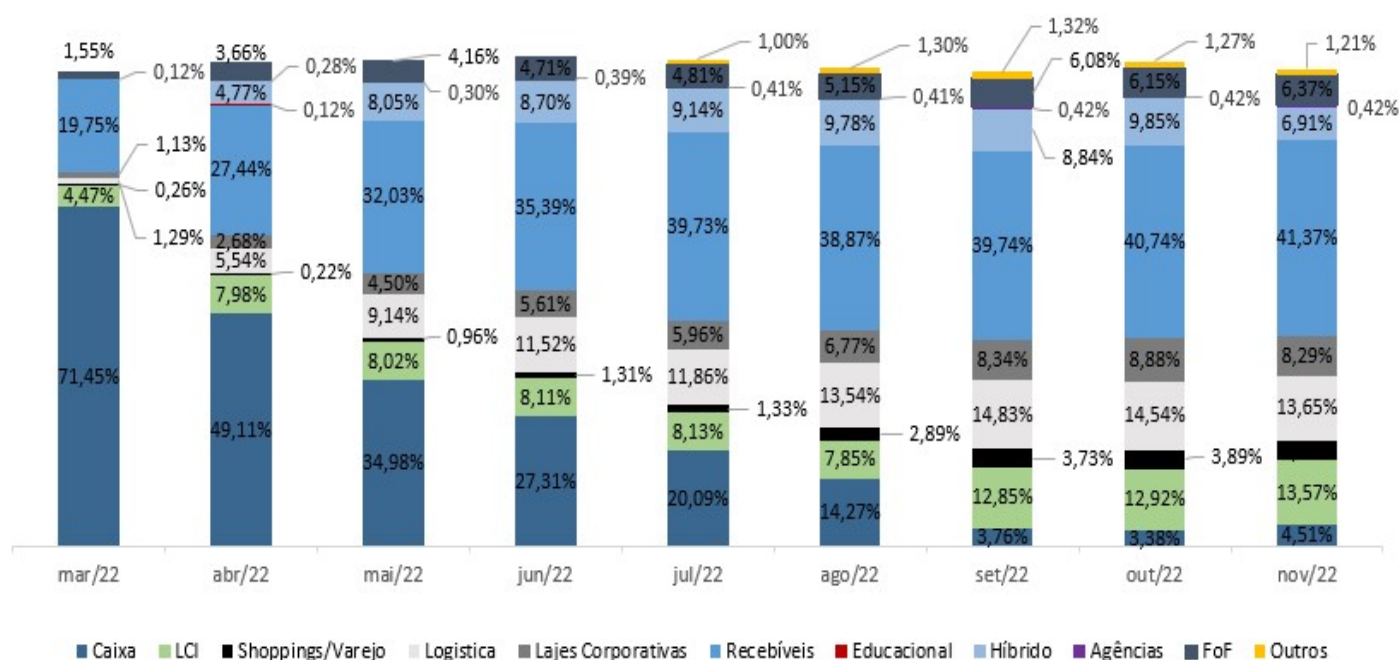
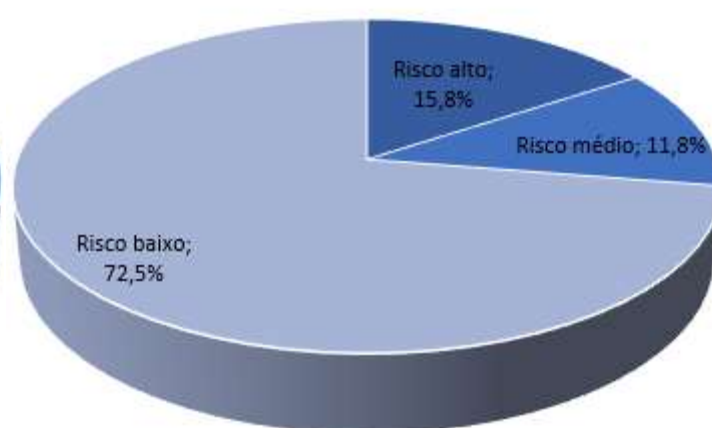
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 82,00%)

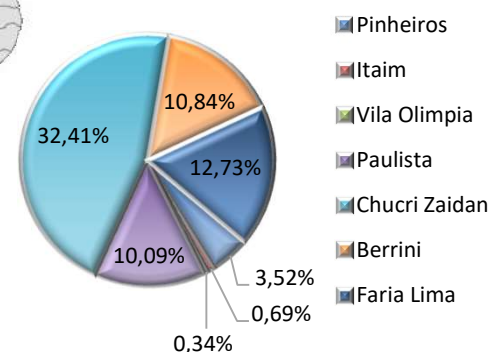
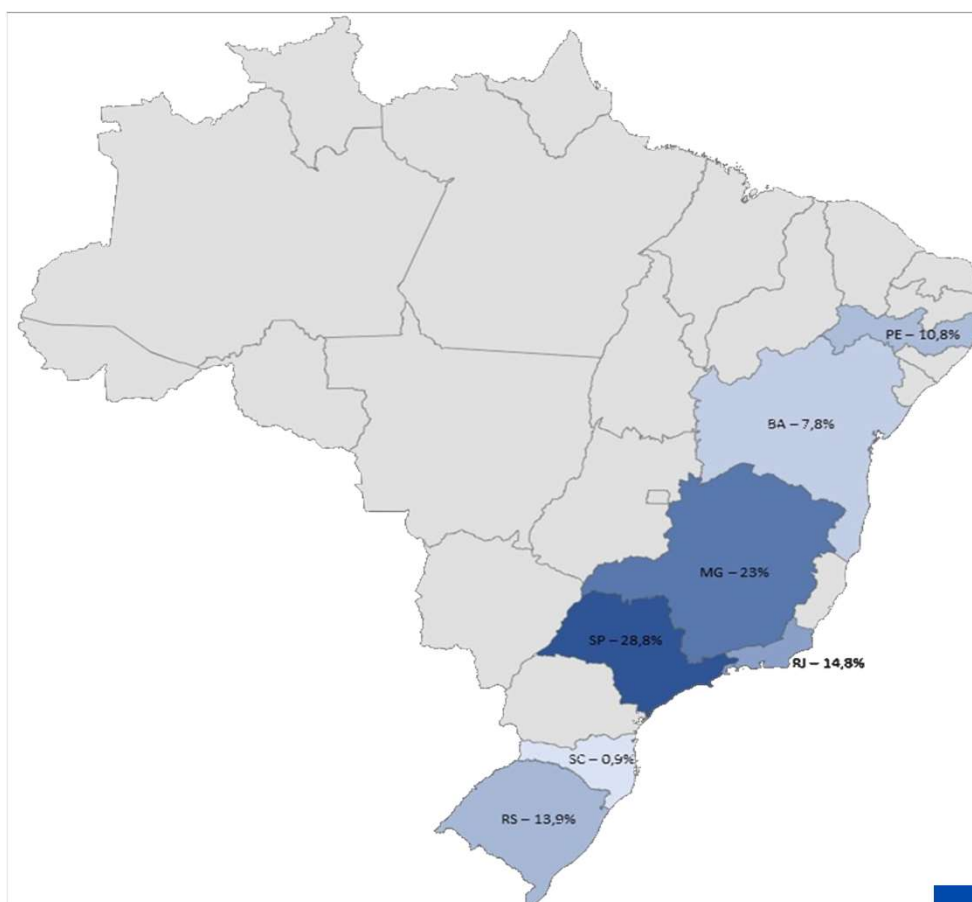
O investimento nos fundos de ativos reais (lajes, logística, shopping e renda urbana) atingiu 34,5% do portfólio. Para o segmento de lajes corporativas, 91% dos investimentos do Fundo estão concentrados em ativos em SP e RJ. Já para logística, 66,7% dos investimentos estão localizados na região Sudeste, e seguimos monitorando praças do Sul e Nordeste do país, onde há expectativa de crescimento do setor.

Houve uma revisão da alocação em FoF, mas que se manteve estável, em 6,33% do portfólio.

A gestão do saldo em caixa é feita com investimentos em operações compromissadas e LCI (13,5% do portfólio).

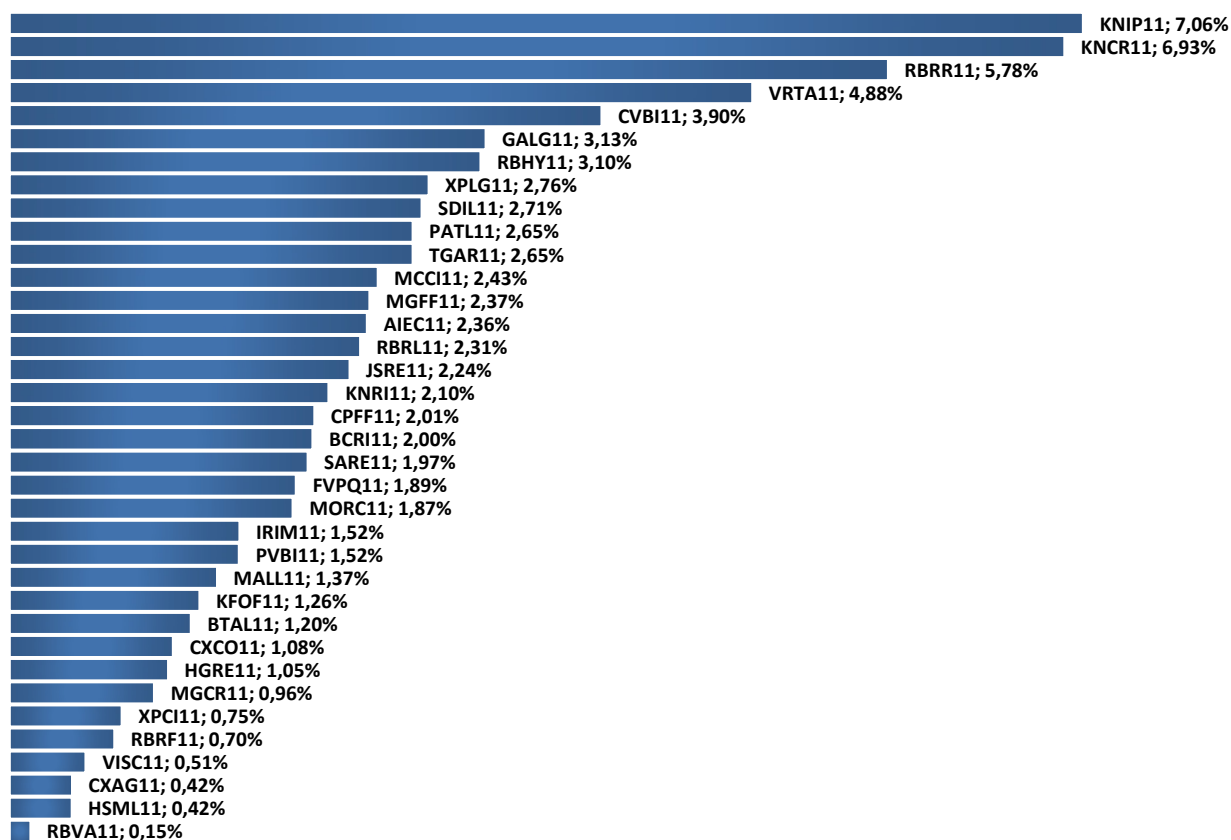
As alienações de cotas contribuíram com R\$ 0,07/cota para o resultado do período.

Histórico de alocação por setor**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**

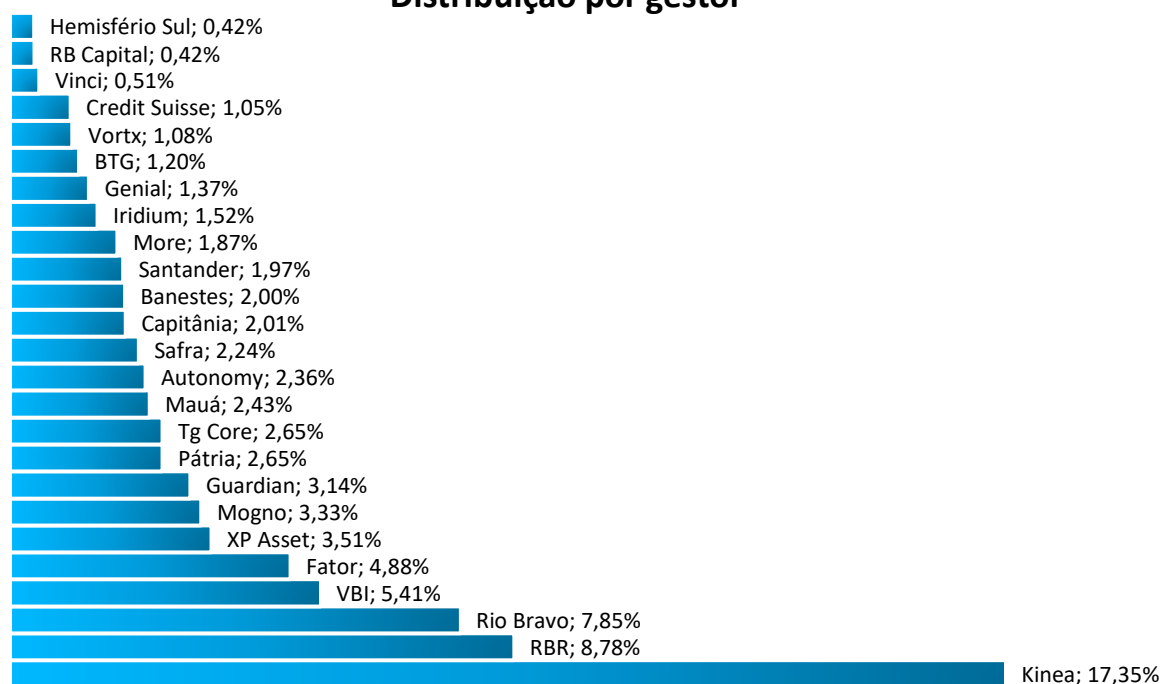
COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

FII Investidos



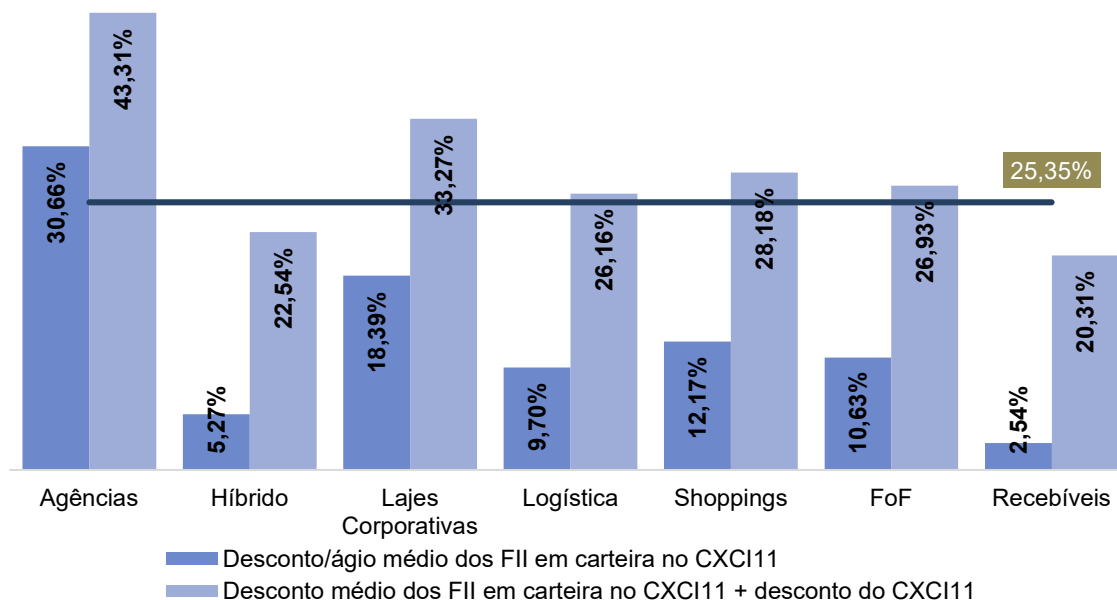
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 82,00%)

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 82,00%)

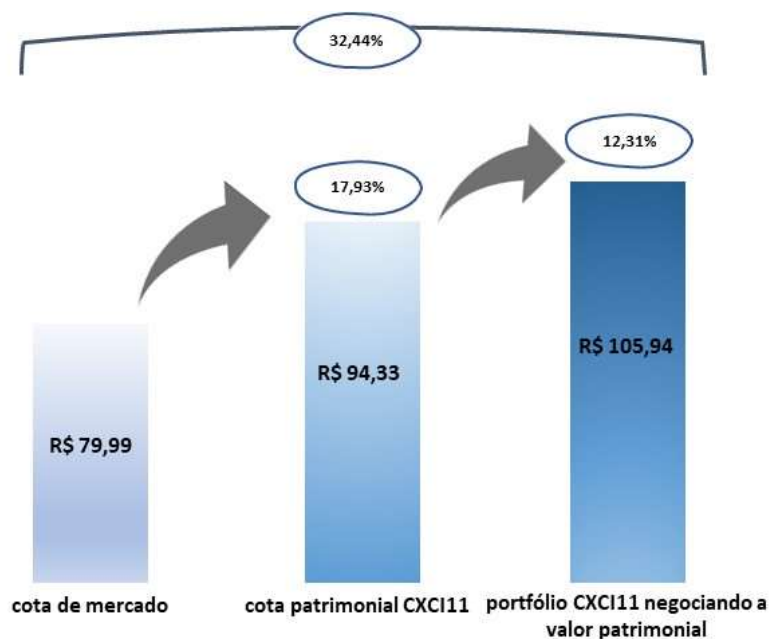
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 31.OUT.2022

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

CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO

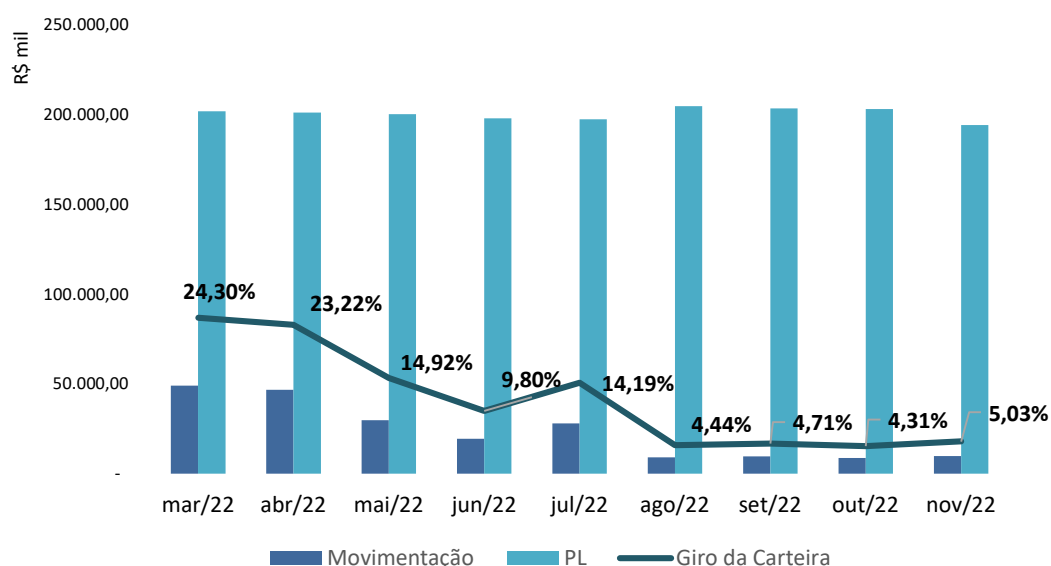


meses	Taxa de retorno - a.a.	probabilidade
12	47,41%	remoto
24	28,21%	possível
36	22,40%	possível
48	19,61%	provável
60	17,98%	provável

* Data base: 31.OUT.2022

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

CXCII1 - MOVIMENTAÇÃO E GIRO

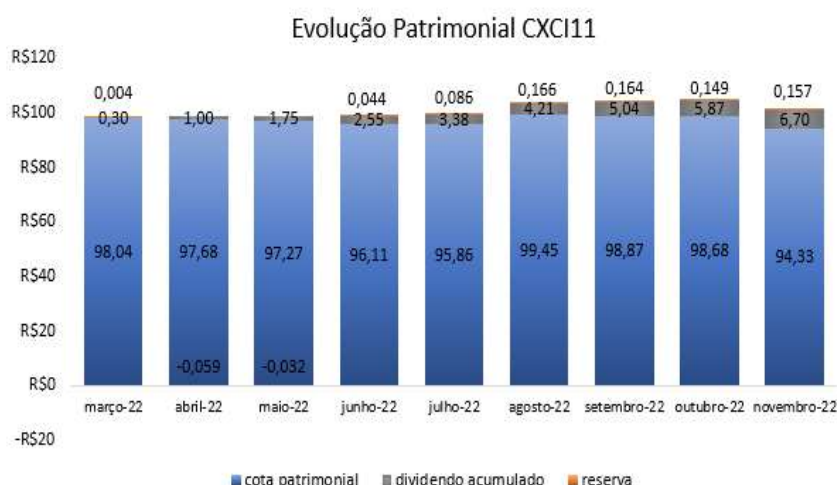


CXCII1 - NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ

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
out/22	1.290.837,57	64.541,88	15.890	0,77%	1.071	53,55	100%	5.649
nov/22	1.982.557,00	99.127,85	24.763	1,20%	1.344	67,20	100%	5.574

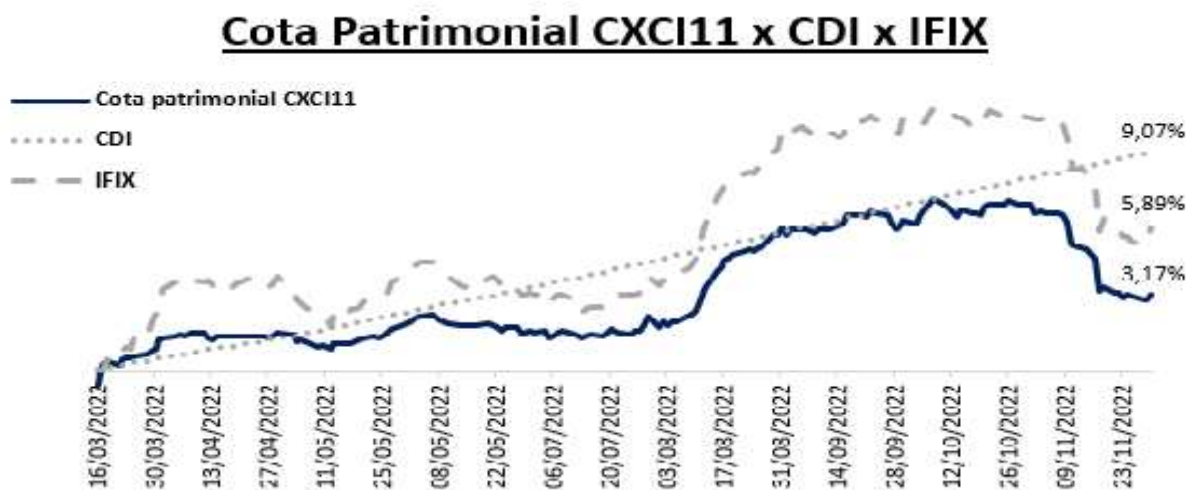
CXCI11 - EVOLUÇÃO COTA CXCI11

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.



cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
98,04	84,02	85,70%
97,68	82,14	84,09%
97,27	73,61	75,67%
96,11	73,16	76,12%
95,86	75,75	79,02%
99,45	82,47	82,93%
98,87	80,62	81,54%
98,68	80,69	81,77%
94,33	79,99	84,80%

CXCI11 - COMPARATIVO DE RETORNO



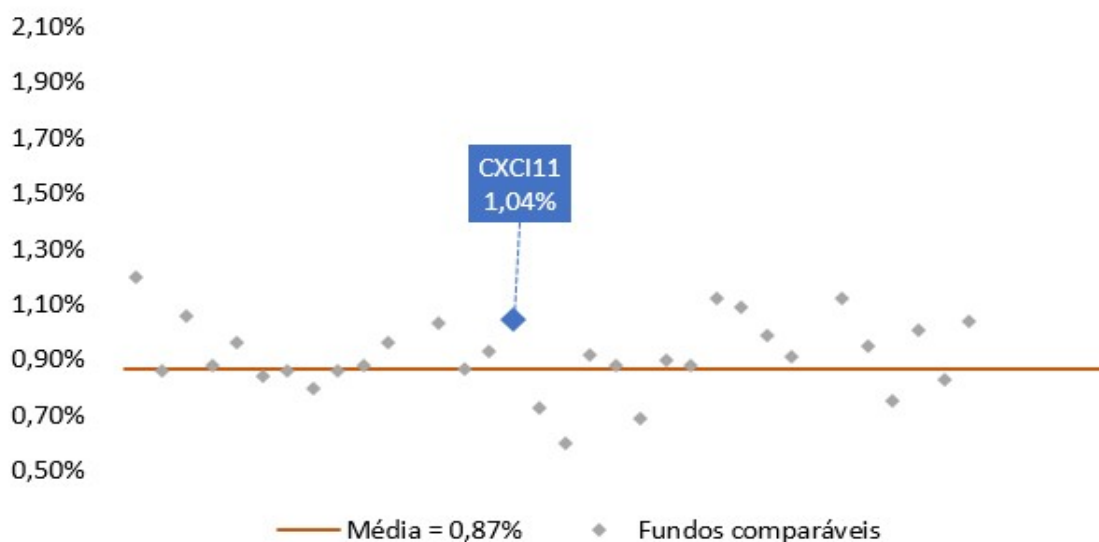
* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
nov/22	1,04%	1,22%	119,60%
desde o início	8,38%	9,85%	108,66%

* gross up de 15% e cota de mercado de 30/11/2022

CXCI11 - COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS

Dividend Yield - CXCI11 x Fundos comparáveis



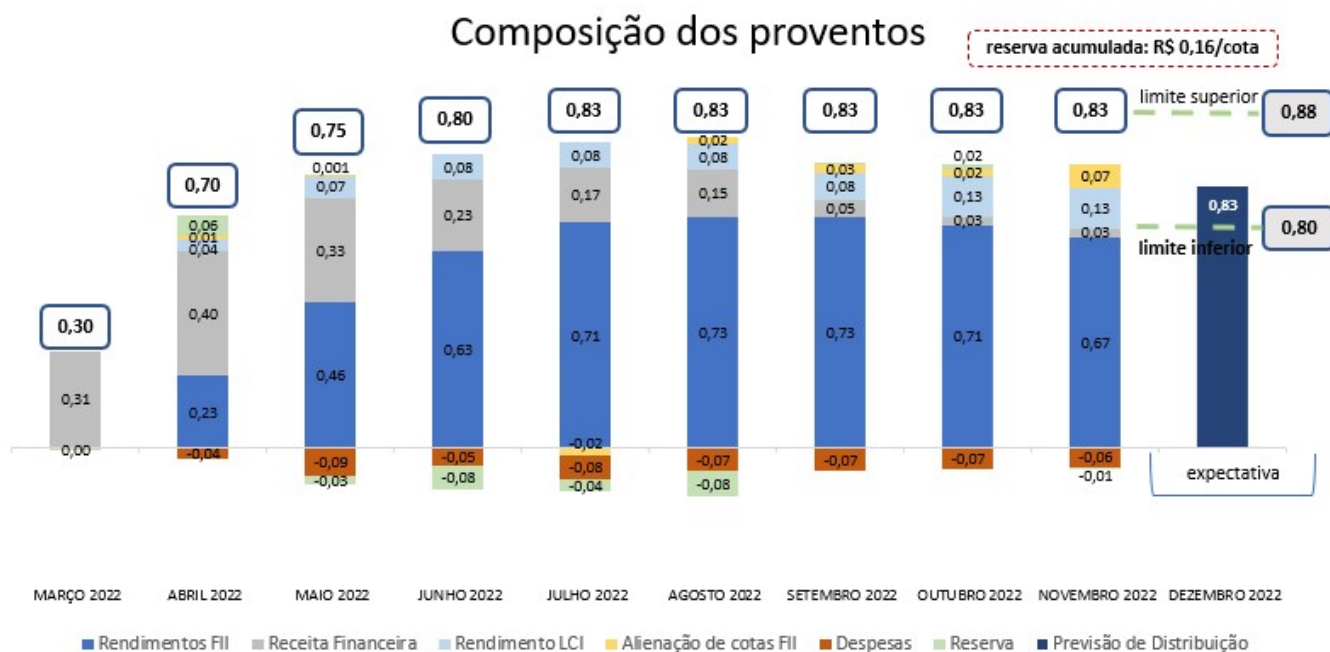
*Fonte: Quantum|Axis base NOV 2022

CXCI11 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

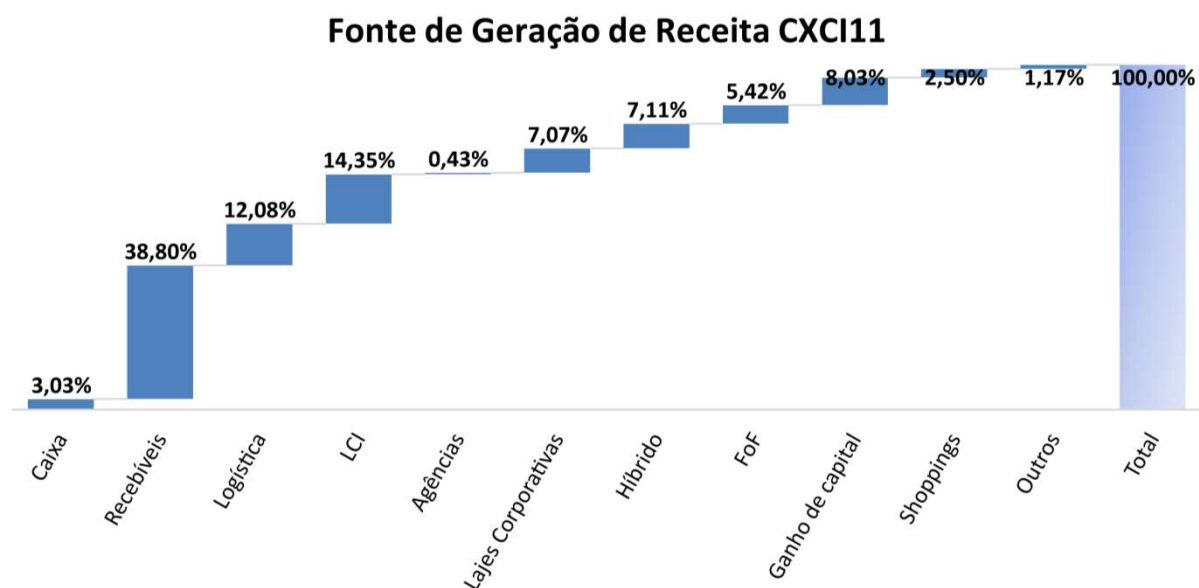
	MARÇO 2022	ABRIL 2022	MAIO 2022	JUNHO 2022	JULHO 2022	AGOSTO 2022	SETEMBRO 2022	OUTUBRO 2022	NOVEMBRO 2022	2022	12 meses
Rendimentos de FI	R\$ -	R\$ 469.143,42	R\$ 953.606,05	R\$ 1.287.467,16	R\$ 1.468.989,98	R\$ 1.508.627,64	R\$ 1.503.464,82	R\$ 1.452.466,26	R\$ 1.377.745,25	R\$ 10.021.510,58	R\$ 10.021.510,58
Alienação de cotas de FI (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\$ 147.098,39	R\$ 274.655,85	R\$ 274.655,85
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\$ 55.947,39	R\$ 3.474.002,97	R\$ 3.474.002,97
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\$ 265.071,70	R\$ 1.427.748,71	R\$ 1.427.748,71
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\$ 121.604,99	-R\$ 1.087.871,86	-R\$ 1.087.871,86
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\$ 1.724.257,74	R\$ 14.110.046,25	R\$ 14.110.046,25
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\$ 1.707.912,58	R\$ 13.786.764,20	R\$ 13.786.764,20
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\$ 16.345,16	R\$ 323.282,05	R\$ 323.282,05
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\$ 323.282,05	R\$ 323.282,05	R\$ 323.282,05
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\$ 0,84	R\$ 6,86	R\$ 6,86
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\$ 0,83	R\$ 6,70	R\$ 6,70

* 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**