



JAN. 2023

RELATÓRIO MENSAL

FII CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA CXC11



CAIXA Asset

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](#)

DESTAQUES CXC111 | JAN 2023

Cota
Patrimonial

R\$ 90,86

Cota de
Mercado

R\$ 75,25

Distribuição
por Cota

R\$ 0,83

Dividend
Yield / Mês

1,10%

Dividend
Yield (% CDI)*

115,52%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 186,97 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 91,8 mil

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.522

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 154,8 milhões

FII
INVESTIDOS

36

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 31/01/2023.

PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

O ano de 2022 finalmente acabou, mas iniciamos 2023 com um cenário muito similar: incerteza e volatilidade para os ativos reais. As incertezas estão relacionadas tanto com o ambiente externo quanto com o mercado doméstico.

Existem os conflitos geopolíticos ainda sem previsão de resolução, crise energética e inflação mundial, com política monetária mais restritiva dos bancos centrais. Quando analisamos a situação do Brasil, (i) já observamos retração na atividade econômica; (ii) há um potencial de retorno dos impostos sobre os combustíveis com consequente pressão inflacionária; e (iii) temos um sinal de alerta para a situação fiscal/sustentabilidade da dívida pública, onde ganha importância a definição do arcabouço fiscal que deve substituir o teto de gastos.

Este cenário contribuiu para aumento dos níveis de risco e abertura dos prêmios dos títulos públicos em janeiro/2023 (30 bps para o prêmio da NTN-B 2035), e a tendência é de aumento da volatilidade dos ativos de risco.

A bolsa fechou o mês com valorização de 3,37% e o dólar depreciou 4,02% frente ao real. Já o IFIX encerrou janeiro/2023 com performance negativa de 1,60%. Dos fundos investidos pelo CXCI11, os do setor de tijolo foram os mais impactados no período, principalmente o segmento de logística, enquanto os fundos de recebíveis contribuíram com melhores resultados. Assim, o desempenho do CXCI11 fechou o mês com queda de 1,48%*, no entanto, superou o resultado do IFIX.

IBOVESPA
113.430,54 pontos
+ 3,37%

DÓLAR
R\$ 5,0791
- 4,02%

IFIX
2.821,14 pontos
-1,60%

Em termos de estratégia de alocação, o maior montante de investimento do CXCI11 continua sendo em fundos de recebíveis (42,8%). Em função das incertezas dos cenários doméstico e internacional seguimos confiantes com (i) as características dos fundos de recebíveis que temos no portfólio; e (ii) a importante contribuição desta estratégia para a geração de receita para o Fundo.

Dada a volatilidade da indústria de FII no período, aproveitamos oportunidades para aumentar a participação em fundos de tijolo com preços atrativos e bons fundamentos, além de realizar alienações de ativos com preços próximos do potencial, o que gerou R\$ 0,03/cota de ganho de capital.

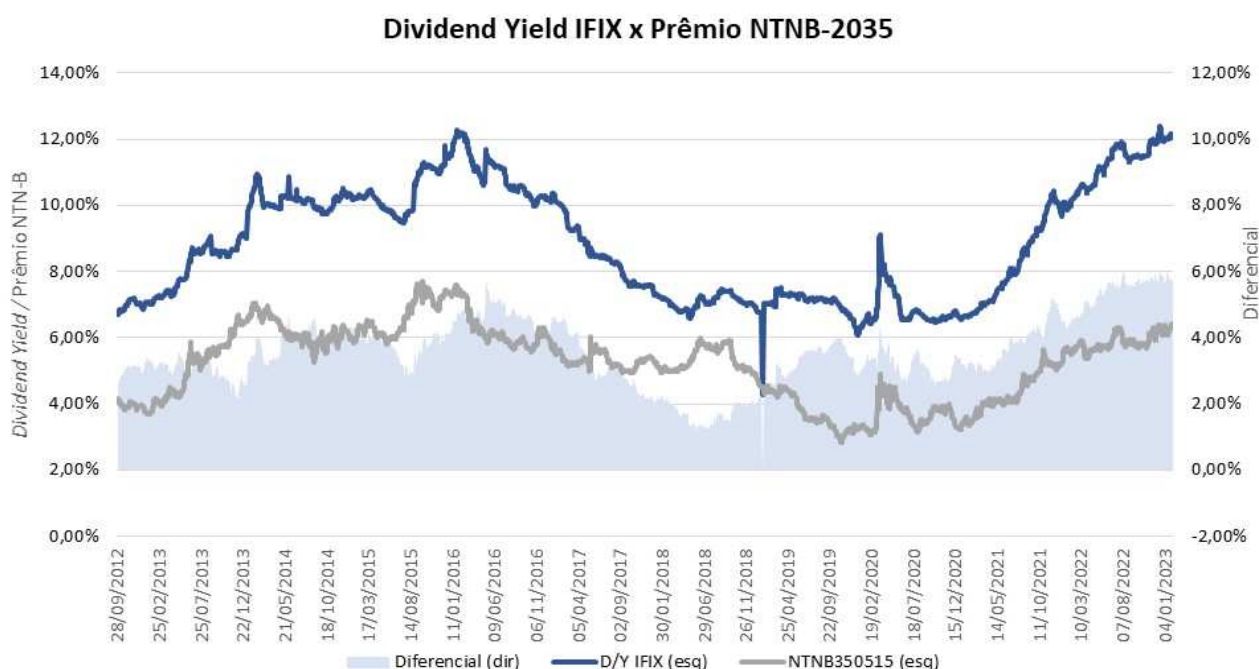
O resultado do Fundo em janeiro/2023 foi de expressivos R\$ 0,92/cota e a distribuição de rendimentos referente ao período será de R\$ 0,83/cota, com pagamento a ser realizado em 14/01/2023. Com isto, o *dividend yield* em relação à cota de mercado de fechamento do mês será de 1,10% (115,52% do CDI líquido com *gross up* de 15%).

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

PÁGINA 4

PALAVRA DO GESTOR

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 (5,66% vs 3,60% da média histórica). Com isto, há espaço para a valorização das cotas dos fundos no mercado secundário.



Fonte: Quantum | Axis

DESTAQUES | CENÁRIO INTERNACIONAL

Em termos globais, vemos um processo de desaceleração. De acordo com o relatório *World Economic Outlook* do FMI, a expectativa de crescimento para o PIB mundial é de 2,9% em 2023 e 3,1% em 2024. Para este ano, destaques para a projeção de elevação do PIB da China em +0,8 p.p. (+5,2%) e a revisão baixista do PIB do Brasil em -0,4 p.p. (1,5%).

Nos Estados Unidos, a 1ª prévia do PIB do 4T22 mostrou crescimento de 2,9%. Em 2022, o PIB variou 2,1% (5,9% em 2021). Os níveis de atividade se mantiveram resilientes no curto prazo, com o consumo das famílias robusto e um mercado de trabalho forte. A taxa de desemprego reduziu para 3,5%, enquanto o rendimento médio aumentou para 4,8% na comparação anual. A inflação ainda preocupa, mesmo com retração em dezembro (-0,1% m/m) e no acumulado de 12 meses (6,5%). Para combater a inflação, houve o aumento da taxa básica de juros para o intervalo entre 4,25% e 4,50%.

Na Europa, a inflação de dezembro desacelerou de 10,1% para 9,2% (a/a). O Banco Central Europeu aumentou a taxa de juros de referência em 0,50 p.p. e manteve a sinalização de novos aumentos visando atingir níveis que sejam suficientemente restritivos para assegurar o retorno da inflação ao objetivo de 2%.

Na China, o PIB do 4T22 desacelerou para 2,9% (a/a), encerrando o ano com avanço de 3,0%. Foi uma das piores taxas de crescimento anual nos últimos 30 anos. O setor imobiliário enfraquecido e uma demanda global reduzida tornam a recuperação dependente da dinâmica doméstica, ainda sem sinal de resposta efetiva aos estímulos da política econômica.

DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO

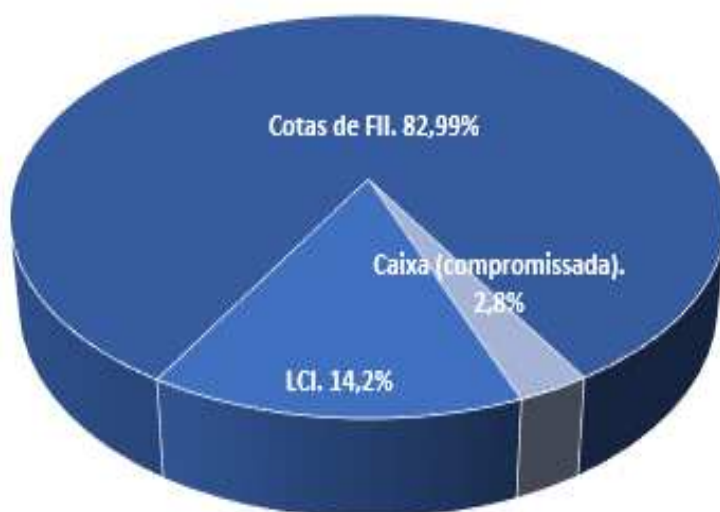
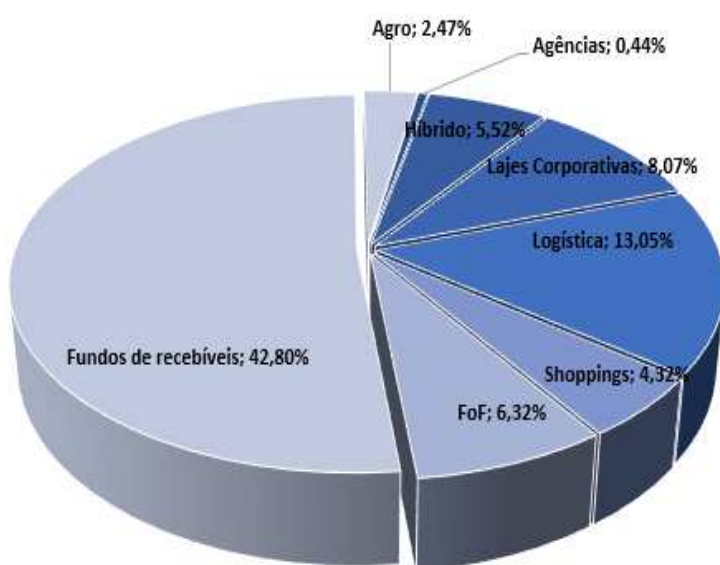
No âmbito doméstico, houve retração dos níveis de atividade – índices de confiança e expectativa do setor de serviço, produção industrial e varejo. O saldo de empregos formais foi de -431.011 em dezembro, encerrando 2022 com um saldo positivo de 2,038 milhões de empregos formais, número 26,6% menor do que o observado em 2021. A taxa de desemprego ficou estável em 8,1% em novembro, enquanto a renda habitual real avançou (de 4,7% para 7,2% - a/a).

O IPCA-15 passou de 0,52% em dezembro/2022 para 0,55% em janeiro/2022. Em 12 meses, a inflação desacelerou de 5,90% para 5,87%.

Do ponto de vista fiscal, a dívida bruta encerrou 2022 com queda de 4,8% (a/a), e 73,5% como percentual do PIB, com destaque para a redução das operações compromissadas. A arrecadação federal de dezembro/2022 foi de R\$ 210,2 bilhões (2,5%, a/a, real) e R\$ 2.218,5 bilhões no acumulado do ano de 2022 (8,2%, a/a, real).

Em termos de política monetária, foram intensificados os debates sobre ajustes na meta de inflação e sobre a autonomia formal do Banco Central. Inclusive, o presidente do BC afirmou que o mercado ficaria muito mais volátil caso a independência da instituição não estivesse garantida por lei.

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

Distribuição por ativo (% portfólio)**Alocação em FII – Distribuição Setorial****(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 82,99%)**

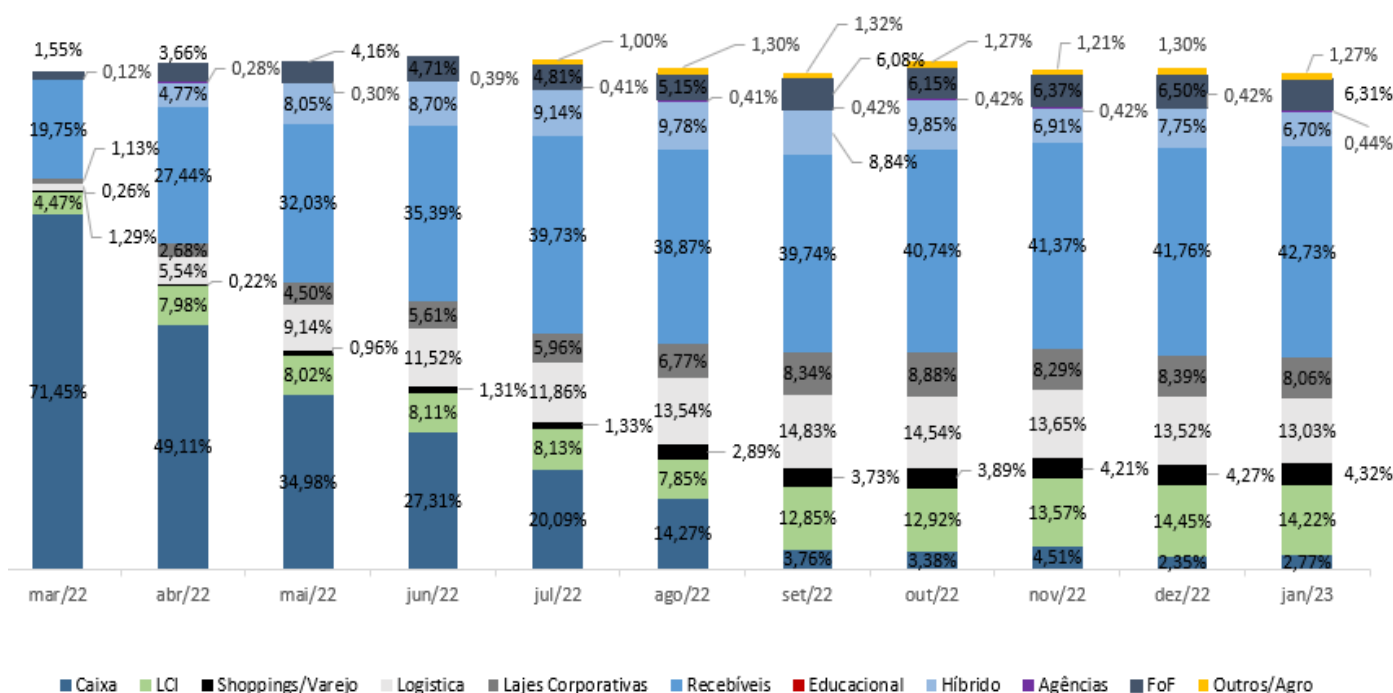
O Fundo encerrou o mês de janeiro/2023 com 97,2% do seu portfólio em ativos imobiliários, sendo 14,2% em LCI e 83% em cotas de FII.

Continuamos com a maior alocação em fundos do segmento de recebíveis, pois acreditamos que este segmento é capaz de trazer maior estabilização para a geração de resultado do CXCI, sendo uma posição mais defensiva neste cenário de volatilidade. Destacamos que 44,7% da receita do Fundo foi proveniente de fundos de recebíveis, que, depois de um período de três meses de deflação em 2022, aumentaram os níveis de distribuição de proventos. Ainda temos a convicção de que este segmento contribuirá com níveis de receita importantes para o Fundo, principalmente em razão das perspectivas de inflação acima da meta para o curto/médio prazo e juros em patamares elevados.

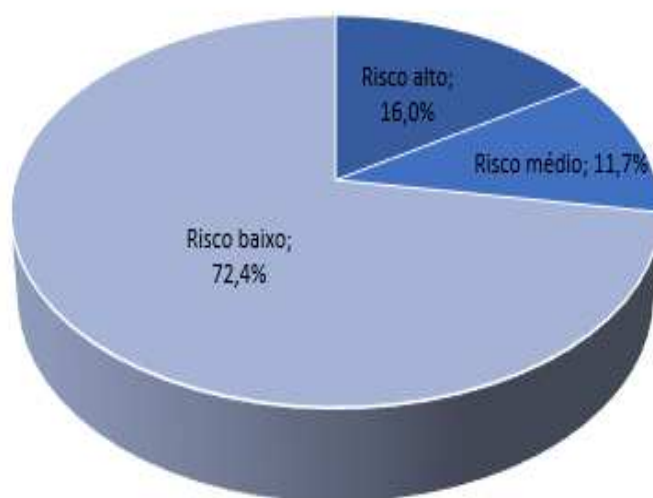
O investimento nos fundos de ativos reais (agências, lajes, logística e shopping) atingiu 33,9% do portfólio. Buscamos alocação em fundos com bons ativos e localização, além de níveis de preço atrativos. Para o segmento de lajes corporativas, os investimentos estão concentrados em ativos em SP e RJ. Já para logística, maior parte dos ativos está localizada na região Sudeste.

Os FoF por sua vez representam 6,3% do portfólio do Fundo. Ainda temos o segmento agro com 2,5% de representatividade, e entendemos que há um potencial de crescimento atrativo para esta tese.

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

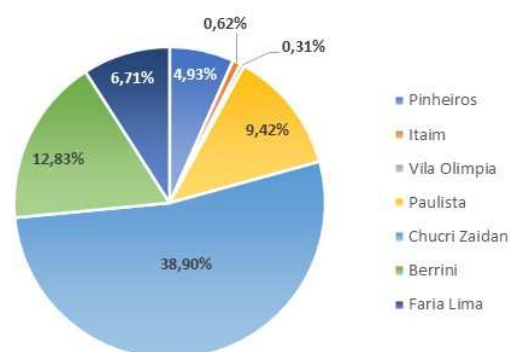
Histórico de alocação por setor

(percentual em relação ao PL)

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

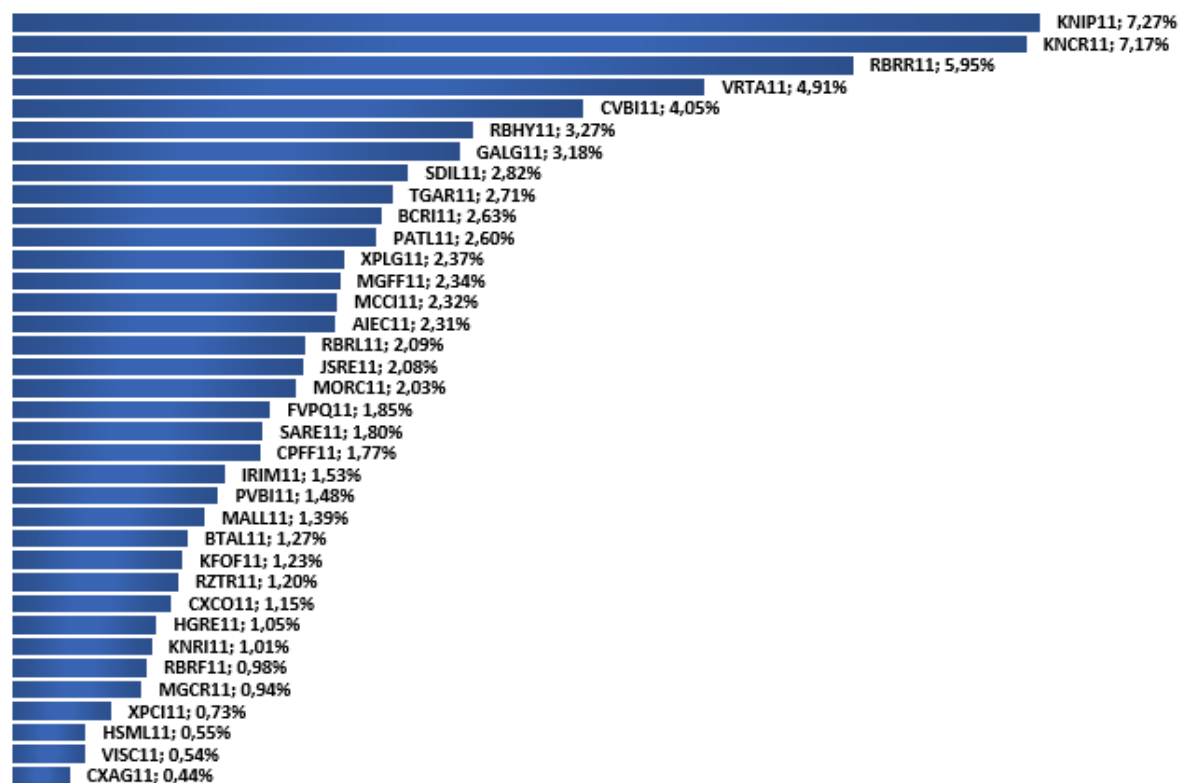
Concentração lajes corporativas

Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo

**Concentração ativos logísticos**

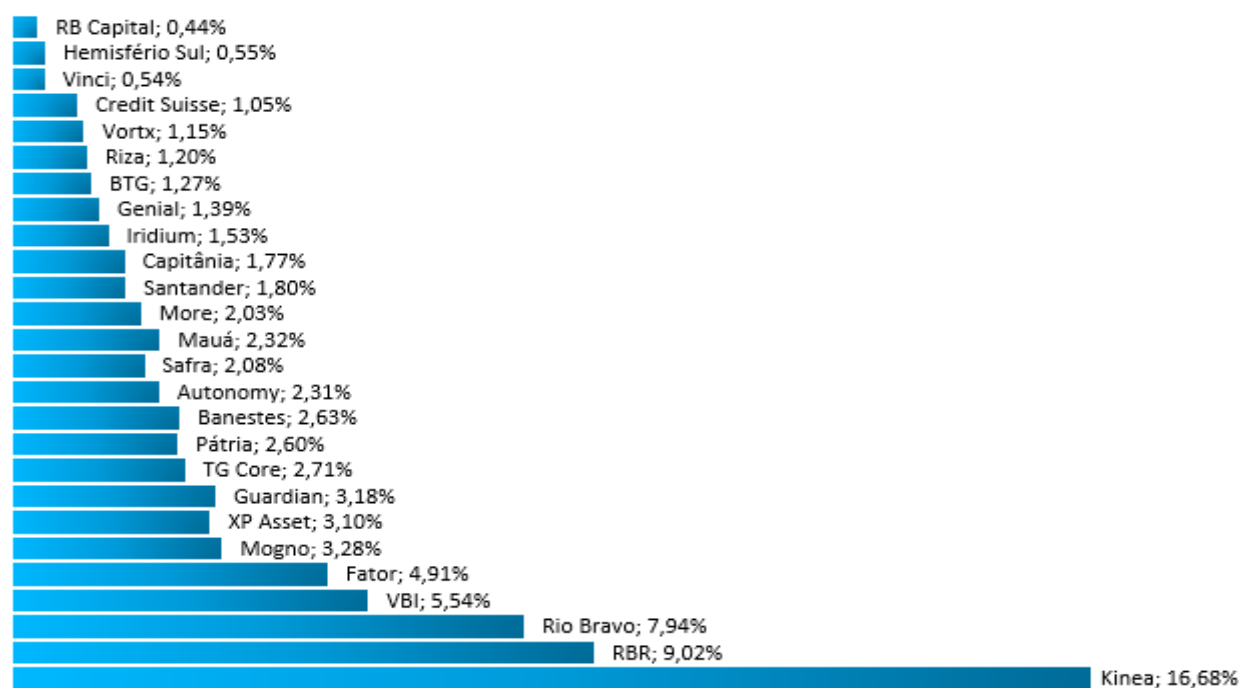
COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

FII Investidos



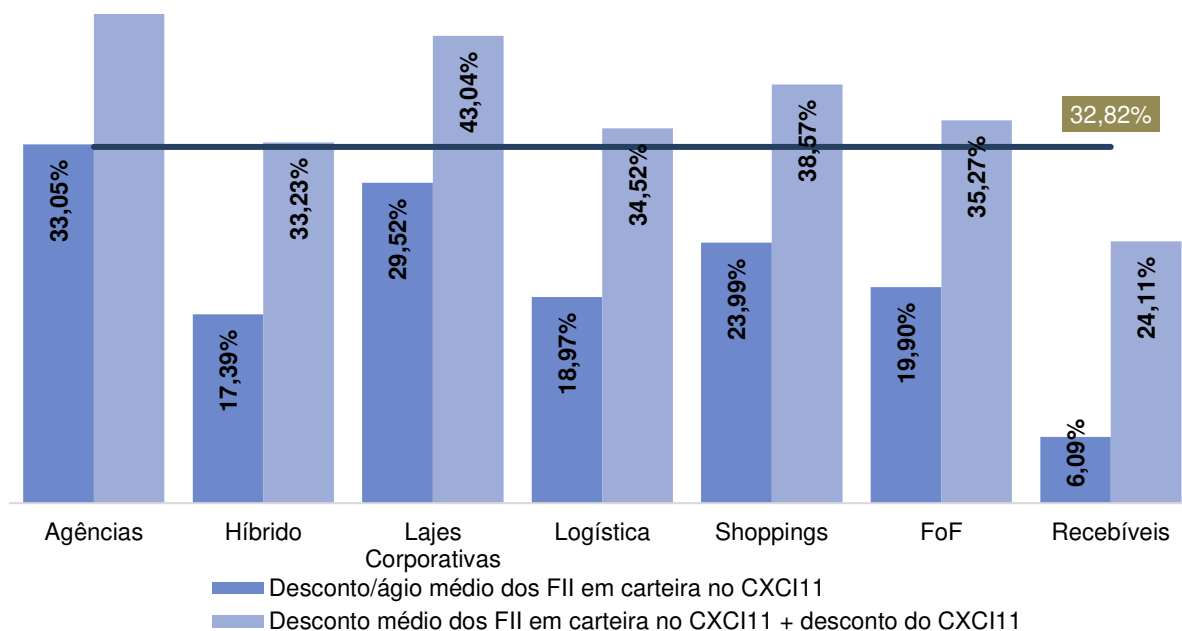
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 82,99%)

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 82,99%)

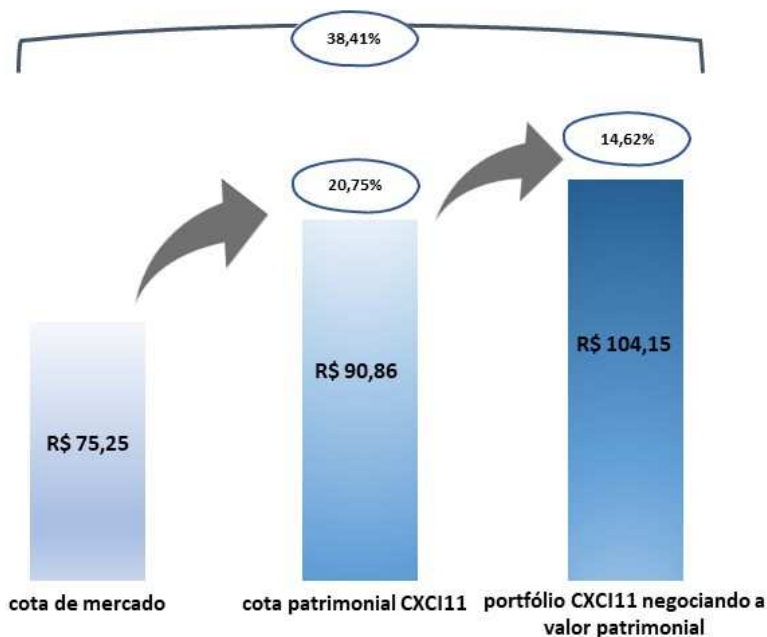
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 30.DEZ.2022

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

CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



Meses	Taxa de retorno - a.a.	probabilidade
12	54,70%	remoto
24	31,64%	possível
36	24,77%	possível
48	21,50%	provável
60	19,59%	provável

* Data base: 30.DEZ.2022

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

CXCII1 - MOVIMENTAÇÃO E GIRO

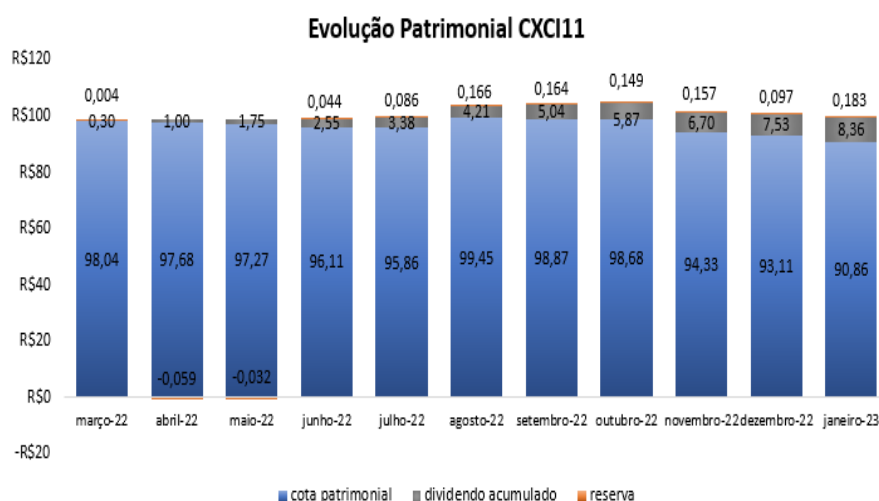


CXCII1 - NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ

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
dez/22	1.086.504,22	51.738,30	14.123	0,69%	784	37,33	100%	5.546
jan/23	2.020.011,24	91.818,69	26.838	1,30%	1.158	52,64	100%	5.522

CXCI11 - EVOLUÇÃO COTA CXCI11

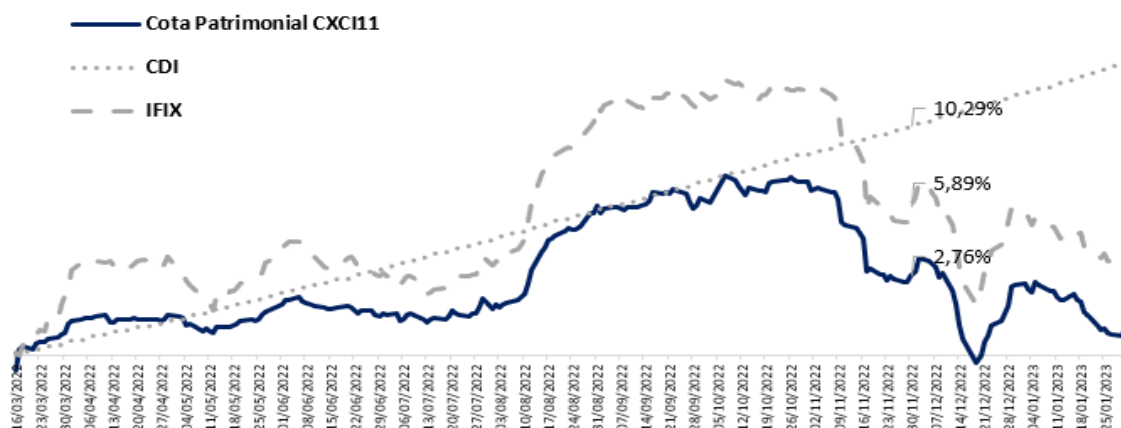
Entendemos que a melhor forma de analisar a evolução da cota patrimonial do CXCI11 é comparar com a cota inicial descontada dos custos de distribuição, que foi de R\$ 97,00.



Mês	cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
mar-22	98,04	82,24	83,88%
abr-22	97,68	80,40	82,31%
mai-22	97,27	72,05	74,07%
jun-22	96,11	71,61	74,51%
jul-22	95,86	74,15	77,35%
ago-22	99,45	80,72	81,17%
set-22	98,87	78,91	79,81%
out-22	98,68	78,98	80,03%
nov-22	94,33	78,29	82,99%
dez-22	93,11	79,41	85,28%
jan-23	90,86	75,25	82,82%

CXCI11 - COMPARATIVO DE RETORNO

Cota Patrimonial CXCI11 x CDI x IFIX



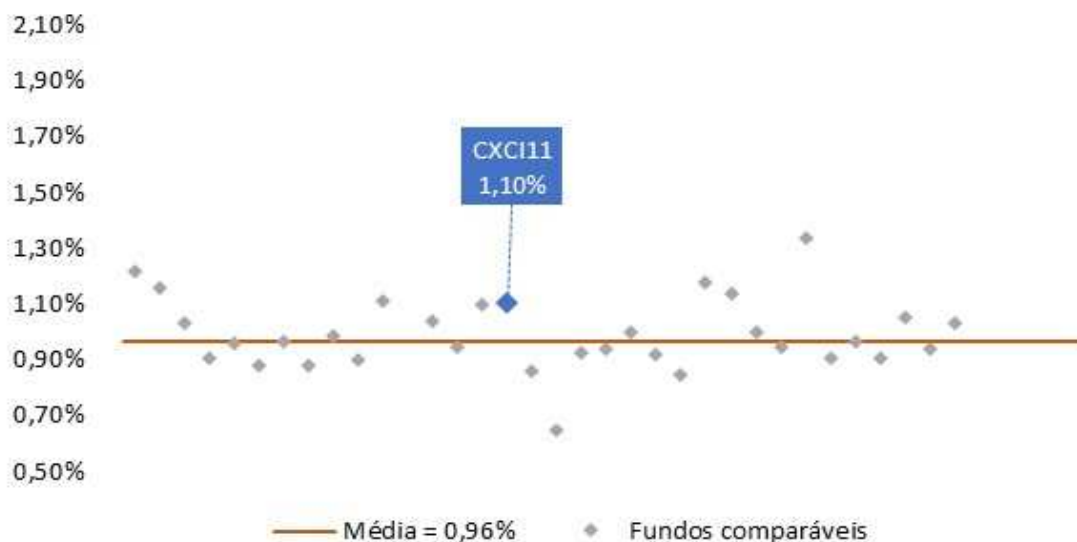
* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
jan/23	1,10%	1,30%	115,52%
desde o início	11,11%	13,07%	113,89%

* gross up de 15% e cota de mercado de 31/01/2023

CXCI11 - COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS

Dividend Yield - CXCI11 x Fundos comparáveis



*Fonte: Quantum | Axis base JAN 2023

CXCI11 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

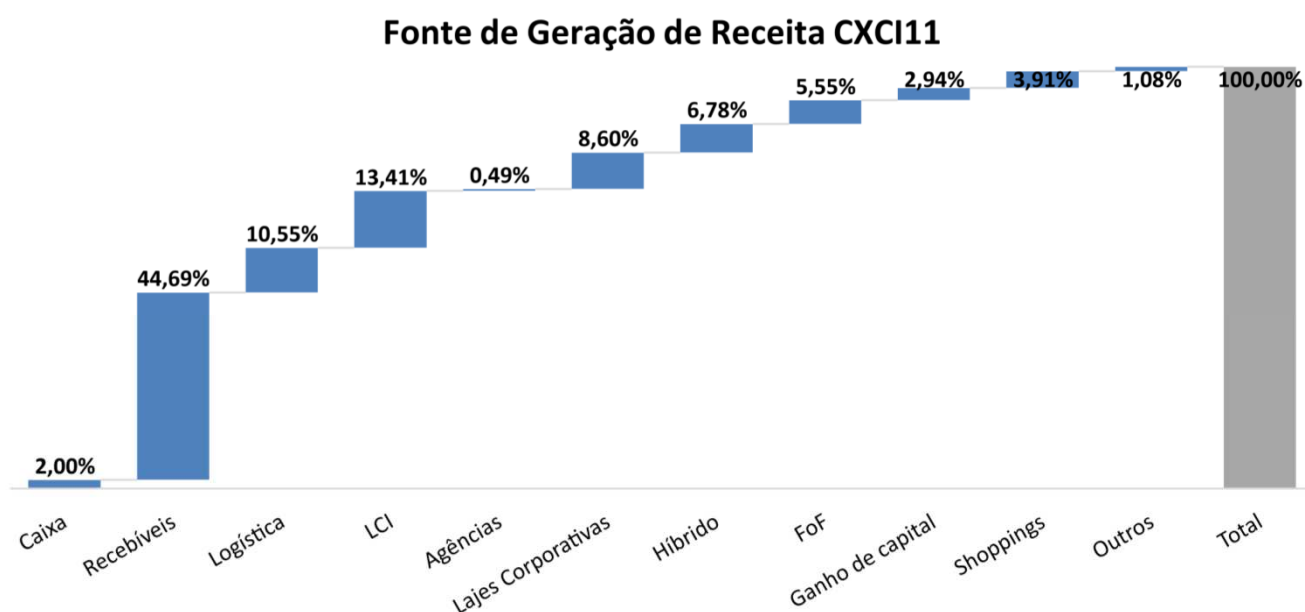
	JULHO 2022	AGOSTO 2022	SETEMBRO 2022	OUTUBRO 2022	NOVEMBRO 2022	DEZEMBRO 2022	JANEIRO 2023	2023	12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.468.989,98	R\$ 1.508.627,64	R\$ 1.503.464,82	R\$ 1.452.466,26	R\$ 1.377.745,25	R\$ 1.389.231,85	R\$ 1.645.657,65	R\$ 1.645.657,65	R\$ 13.056.400,08
Alienação de cotas de FII (líquido)	-R\$ 43.885,51	R\$ 43.181,63	R\$ 64.103,98	R\$ 44.380,25	R\$ 146.488,23	R\$ 28.908,07	R\$ 59.147,64	R\$ 59.147,64	R\$ 362.101,40
Receitas financeiras	R\$ 356.082,67	R\$ 309.179,42	R\$ 112.846,34	R\$ 55.405,21	R\$ 55.947,39	R\$ 39.014,26	R\$ 38.451,09	R\$ 38.451,09	R\$ 3.551.468,32
LCI	R\$ 167.726,24	R\$ 163.619,55	R\$ 173.746,25	R\$ 265.071,70	R\$ 265.071,70	R\$ 270.685,87	R\$ 283.275,22	R\$ 283.275,22	R\$ 1.981.709,80
Despesas	-R\$ 154.869,55	-R\$ 151.729,31	-R\$ 148.853,98	-R\$ 140.867,41	-R\$ 121.604,99	-R\$ 144.369,54	-R\$ 140.432,12	-R\$ 140.432,12	-R\$ 1.372.673,52
Resultado	R\$ 1.794.043,83	R\$ 1.872.878,93	R\$ 1.705.307,41	R\$ 1.676.456,01	R\$ 1.723.647,58	R\$ 1.583.470,51	R\$ 1.886.099,48	R\$ 1.886.099,48	R\$ 17.579.006,08
Distribuição	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\$ 1.707.912,58	R\$ 1.707.912,58	R\$ 1.707.912,58	R\$ 17.202.589,36
Reserva	R\$ 86.131,25	R\$ 164.966,35	-R\$ 2.605,17	-R\$ 31.456,57	R\$ 15.735,00	-R\$ 124.442,07	R\$ 178.186,90	R\$ 178.186,90	R\$ 376.416,72
Resultado acumulado	R\$ 176.032,29	R\$ 340.998,64	R\$ 338.393,46	R\$ 306.936,89	R\$ 322.671,89	R\$ 198.229,82	R\$ 376.416,72	R\$ 178.186,90	R\$ 376.416,72
Resultado por cota	R\$ 0,87	R\$ 0,91	R\$ 0,83	R\$ 0,81	R\$ 0,84	R\$ 0,77	R\$ 0,92	R\$ 0,92	R\$ 8,54
Distribuição por cota	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 8,36

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

CXCII1 - COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS



CXCII1 - FONTE DE GERAÇÃO DE RECEITA



DISCLAIMER

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

Alô CAIXA

4004 0104 (Capitais e Regiões Metropolitanas)

0800 104 0104 (Demais Regiões)

Atendimento a Pessoas com Deficiência Auditiva e de Fala 0800 726 2492