



ABR. 2022

RELATÓRIO MENSAL

FII CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA CXC11



CAIXA Asset

DESTAQUES CXC111 | ABRIL 2022

**Cota
Patrimonial****R\$ 97,68****Cota de
Mercado****R\$ 87,29****Distribuição
por Cota****R\$ 0,70****Dividend
Yield | Mês****0,80%****PATRIMÔNIO
LÍQUIDO****R\$ 200,9 milhões****VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA****R\$ 81,1 mil****NÚMERO
DE
INVESTIDORES****6.069****QUANTIDADE
DE
COTAS****2.057.726****VALOR
DE
MERCADO****R\$ 179,1 milhões****FII
INVESTIDOS****24**

PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

Neste início de atividades do Fundo, a equipe de gestão segue com a estratégia de buscar alternativas de investimento capazes de gerar receita mais estável. Também foram analisadas oportunidades decorrentes de movimentos não estruturais de mercado e preço, com a realização de investimentos que já trouxeram ganho de capital, e outras que acreditamos serem capazes de incrementar o resultado do Fundo no longo prazo.

As movimentações do período levaram em consideração o cenário macroeconômico atual, principalmente as pressões inflacionárias e as incertezas da retomada dos níveis de atividade das principais economias mundiais em função da crise sanitária e dos reflexos da guerra entre Rússia e Ucrânia.

A carteira de abril fechou com alocação de (i) 8% em LCI; (ii) 44,7% em cotas de fundos imobiliários; e (iii) 49,1% mantidos em caixa (operações compromissadas).

A maior parte do portfólio continua alocada em FII de recebíveis (26,84% da carteira). Este é o setor mais representativo do IFIX, e acreditamos que as alocações neste segmento, dadas as condições atuais de mercado, podem trazer maior estabilidade na distribuição de rendimentos do Fundo.

Neste sentido, é importante destacar que já há sinais de recuperação dos principais indicadores de atividade em geral, bem como do mercado imobiliário. Para as principais praças do país, o ritmo de lançamento e vendas do setor residencial está crescendo. A absorção e ocupação de empreendimentos comerciais em SP e RJ também apresenta resultados positivos quando comparados ao período da pandemia. Ainda, o indicador vendas/m² dos shoppings se aproxima dos patamares observados no período pré-pandemia. O setor de logística foi impulsionado pela expansão do e-commerce, e boas localizações apresentam redução da vacância e, por vezes, aumento do valor de locação.

Por isto, aumentamos a exposição do Fundo aos ativos reais - segmentos de logística, corporativo e shopping/varejo. A tese de investimento atual é buscar boa localização e qualidade dos ativos, além de preços atrativos. Entendemos que esta composição de fatores tem condição de incrementar o resultado do Fundo no médio/longo prazo.

As alocações estratégicas continuam a ser mais representativas, com aproximadamente 80% do portfólio dos FII investidos, enquanto que os outros 20% têm um viés de alocação tático.

Assim, considerando os resultados obtidos em abril, bem como a expectativa para os próximos meses, houve a distribuição de R\$ 0,70/cota.

DESTAQUES | CENÁRIO INTERNACIONAL

No cenário internacional, as perspectivas para o crescimento e a inflação mundial foram revisadas negativamente, sobretudo em função de possíveis reflexos da guerra entre Rússia e Ucrânia, a retirada dos estímulos monetários nas principais economias desenvolvidas e a desaceleração da economia chinesa.

Para a economia dos Estados Unidos, enquanto o mercado de trabalho continua aquecido, a inflação também segue como fator de preocupação. Este cenário demanda uma redução dos estímulos monetários, sendo previsto uma aceleração no ritmo de altas da FFR para 50 bps a partir de maio.

Na Europa, os reflexos da guerra continuam, e não há avanços nas negociações. A atividade do bloco europeu apresentou crescimento moderado, com sondagens do setor de serviços e da indústria registrando comportamento misto nas prévias de abril, evidenciando um sinal de resiliência no início do 2T2022. O Banco Central Europeu manteve inalteradas suas taxas básicas de juros, e segue com a redução do programa de compras de ativos. Por fim, no cenário político, destaque para reeleição de Emmanuel Macron na França.

Na China, o PIB no 1T22 avançou 4,8% (T/T), superando as expectativas. Os dados de atividade referentes a março foram mistos: a produção industrial avançou 5,0% (A/A), enquanto as vendas do varejo recuaram 3,5% (A/A).

DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO

No cenário doméstico, observamos uma melhora nos indicadores de confiança, com destaque para o setor da construção civil e de serviços, bem como para a confiança do consumidor, refletindo a liberação de estímulos não recorrentes (FGTS, Auxílio Brasil e antecipação do 13º salário dos aposentados e pensionistas).

Sobre inflação, continuamos com variações dos preços ao consumidor bem disseminadas entre os itens. Em abril, o IPCA-15 acelerou de 0,95% para 1,73% (M/M), acumulando alta de 12,03% em 12 meses. O IGP-M de abril desacelerou de 1,74% para 1,41% (M/M), mas o acumulado em 12 meses (14,66%) sinaliza um cenário ainda preocupante. Os preços dos combustíveis ainda preocupam e pressionam os índices.

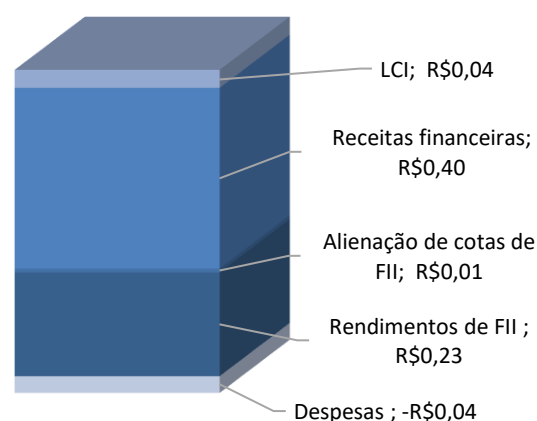
No âmbito da política monetária, o presidente do Banco Central do Brasil sinalizou que o Copom deve aumentar a Selic em 100bps, de 11,75% para 12,75% a.a., na próxima reunião (como de fato ocorreu). A alta incerteza do cenário atual, com variação acima do normal no balanço de riscos e a eclosão da guerra (Rússia/Ucrânia) continuam como fontes de pressão adicional nos preços de energia.

CXCII1 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Demonstração resultado abril/22

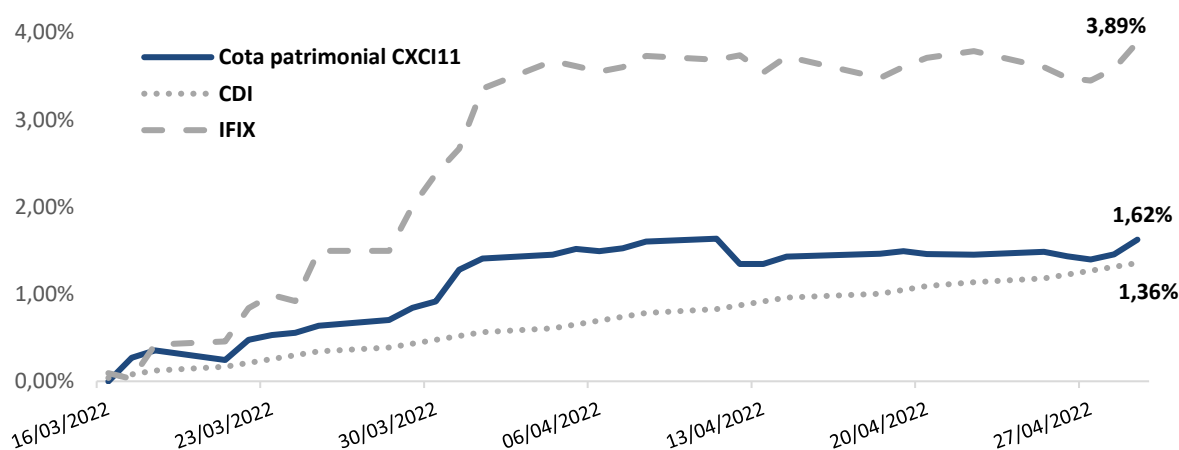
	MARÇO 2022		ABRIL 2022	
Rendimentos de FII	R\$	-	R\$	469.143,42
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$	-	R\$	17.550,04
Receitas financeiras	R\$	630.252,18	R\$	816.792,39
LCI	R\$	-	R\$	81.361,62
Despesas	-R\$	4.767,39	-R\$	74.683,82
Resultado	R\$	625.484,79	R\$	1.310.163,65
Distribuição	R\$	617.317,80	R\$	1.440.408,20
Resultado acumulado	R\$	8.166,99	-R\$	122.077,56

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



CXCII1 – COMPARATIVO DE RETORNO

Cota Patrimonial CXCII1 x IFIX x CDI

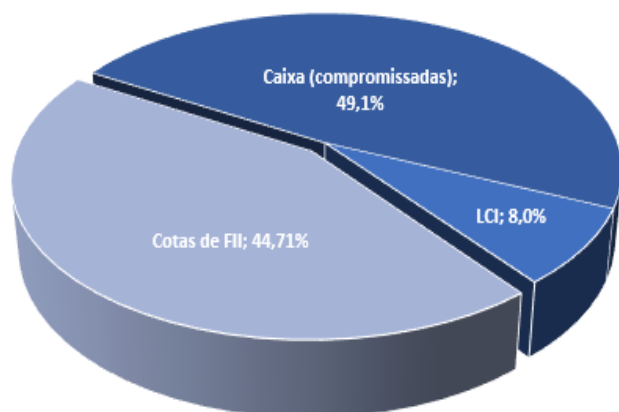


* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
abr/22	0,80%	0,94%	113,08%
desde o início	1,15%	1,35%	99,28%

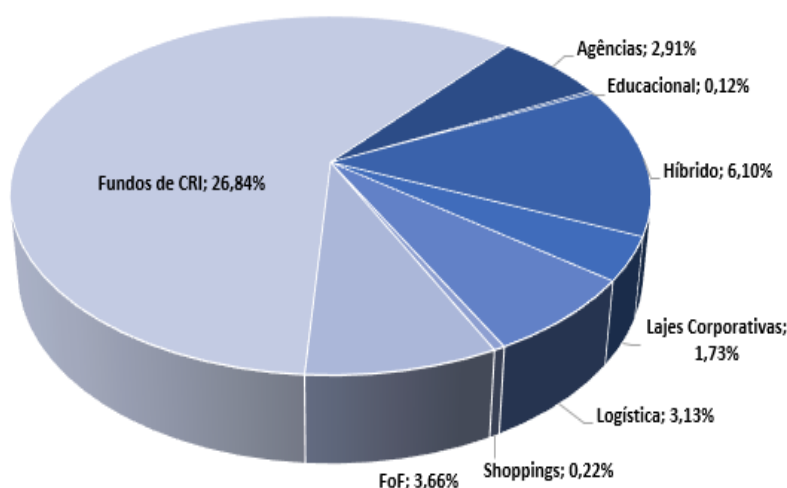
* gross up de 15% e cota de mercado de 29/04/2022

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

Distribuição por ativo (100%)

O Fundo continua em período de investimento dos recursos captados na sua 1ª emissão de cotas, com a carteira encerrando abril/2022 com alocação de 52,7% em ativos imobiliários, sendo 8% em LCI e **44,71% em Cotas de FII**.

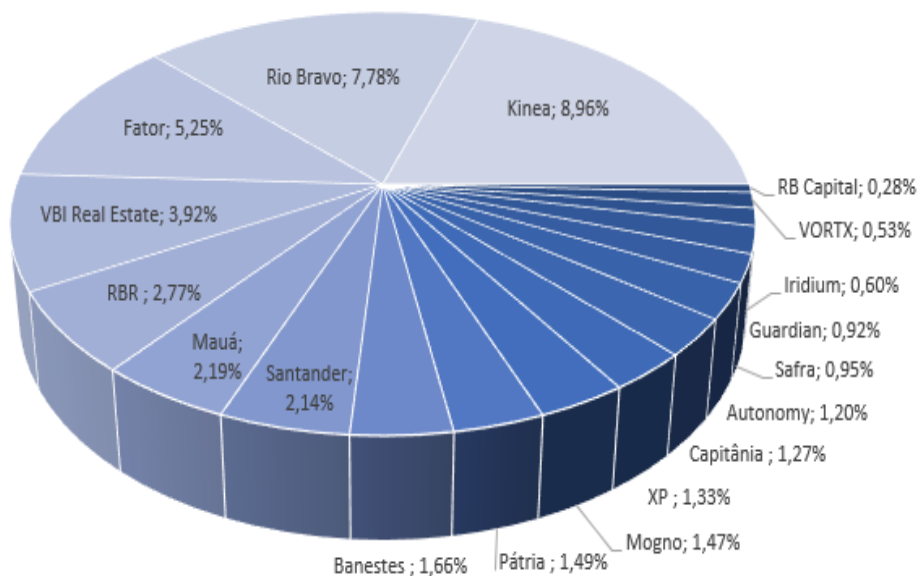
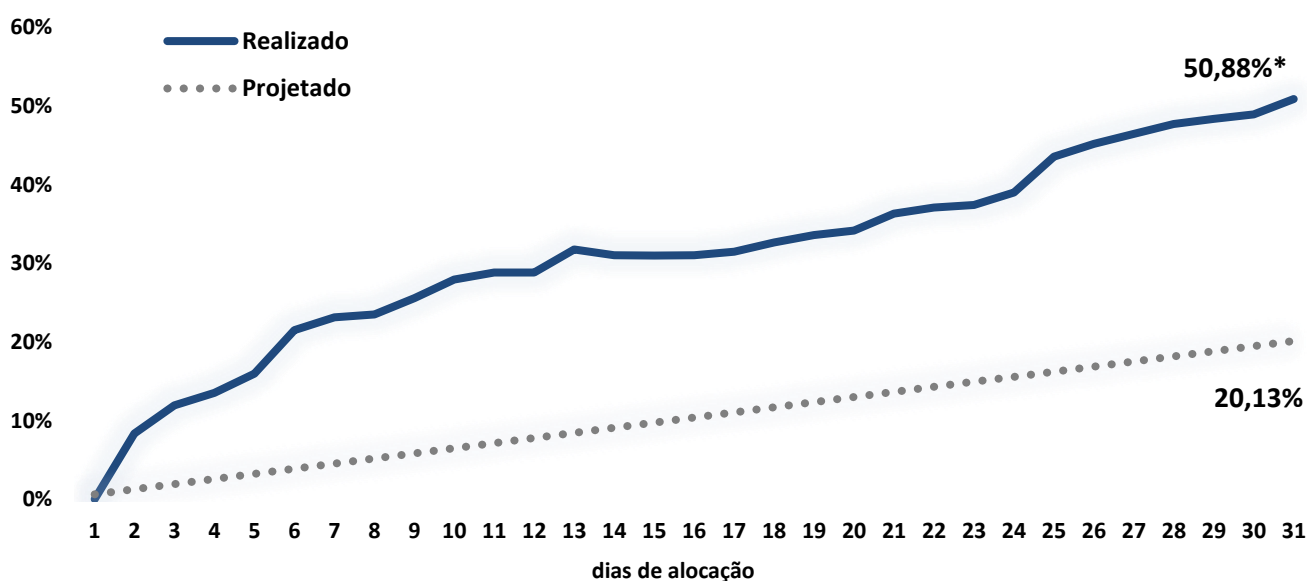
Continuamos com representatividade mais expressiva do portfólio no setor de recebíveis. Do total de investimento em cotas de fundos, o setor de recebíveis representa 60,0% em termos de alocação, e gerou 80,8% do total da receita proveniente desta classe de ativos.

Alocação em FII – Distribuição Setorial
(44,71% do PL do Fundo)

A alocação em Fundo de Fundos (FoF) passou para 3,66%, e continuamos a observar bons níveis de desconto para este segmento, com a possibilidade de captura de ganhos de capital provenientes desta estratégia.

Aumentamos a exposição nos fundos de ativos reais (lajes, logística, shopping e renda urbana), e continuamos a observar fundos geridos por excelentes gestores, com ativos de boa localização e em níveis de preço atrativos.

Em razão do atual cenário macroeconômico, e pensando em alternativas para gestão do caixa, o investimento em LCI passou para 8% do PL do Fundo.

Distribuição por Gestor (44,71% do PL do FUNDO)**CXCIII – EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO****Evolução da Alocação**

*referente ao volume captado

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, 2300 – São Paulo/SP**gefes02@caixa.gov.br**(11) 3572-4600**