



MAI. 2022

RELATÓRIO MENSAL

FII CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA CXC11

CAIXA Asset

DESTAQUES CXC111 | MAIO 2022

Cota
Patrimonial

R\$ 97,27

Cota de
Mercado

R\$ 78,22

Distribuição
por Cota

R\$ 0,75

Dividend
Yield / Mês

0,96%

Dividend
Yield (% CDI)*

109,03%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 200.163.185,01

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 99,8 mil

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.954

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 160,9 milhões

FII
INVESTIDOS

27

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 31/05/2022.

PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

Finalizamos o terceiro mês de atividade do Fundo, e as condições macroeconômicas foram um importante balizador para as decisões de investimento do período. A pressão inflacionária, a elevação dos juros no cenário doméstico e internacional, as medidas de restrição à mobilidade na China e as incertezas advindas da guerra entre Rússia e Ucrânia, são indicadores importantes que ainda pressionam os preços dos ativos reais.

O IFIX apresentou alta de 0,26% em maio/22. Considerando o retorno do período e os pesos na carteira teórica, o segmento de crédito/recebível teve destaque, enquanto os demais tiveram resultados mistos, sem impactos significativos.

Ainda há certo ceticismo quanto à retomada da indústria de FII, e os níveis de preço das cotas dos principais fundos no mercado secundário seguem atrativos.

Acreditamos que a classe de fundo de fundos deve ter performance positiva no médio/longo prazo, já que os níveis de desconto atuais não são condizentes com a tese de investimento dos fundos. Para os fundos de ativos reais, as métricas de performance operacional evidenciam a retomada de muitos setores (shoppings, lajes e logística, por exemplo), e, dados os níveis de preço dos fundos, há expectativa de resultados positivos para o médio prazo.

IBOVESPA
113.350,51 pontos
+ 3,22%

DÓLAR
R\$ 4,73
- 4,84%

IFIX
2.820,45 pontos
+ 0,26%

O resultado do Fundo em maio/2022 foi de R\$ 0,78/cota, e a distribuição de rendimentos referente ao período será de R\$ 0,75/cota, com pagamento em 14/06/2022. Este resultado financeiro já é superior aos primeiros meses de atividade do Fundo, e subiu 10,9% quando comparado a abril/2022 (apesar de maio/2022 ter mais dias úteis, consideramos o resultado por dia útil de atividade). Com isto, o *dividend yield* em relação à cota de mercado de fechamento do mês será de 0,96% (109,03% do CDI líquido com *gross up* de 15%).

Os destaques do período foram: (i) performance positiva dos fundos de recebíveis, ancorada nos níveis elevados dos índices de inflação e juros, (vide destaques do cenário doméstico na página 4) ; e (ii) resultado financeiro, em função do aumento do CDI e da quantidade de dias úteis do período.

Com o cenário atual, juros e inflação em patamares ainda elevados, considerando as oportunidades de investimento no mercado e as projeções de rendimento dos fundos investidos, a equipe de gestão está confiante em relação ao potencial de valorização do Fundo e aos rendimentos a serem distribuídos. Soma-se a isto os níveis de preço das cotas do Fundo, negociadas com desconto de 19,58% em relação ao valor patrimonial, que traz a percepção de uma alternativa de investimento atrativa.

DESTAQUES | CENÁRIO INTERNACIONAL

A forte persistência da inflação global continua trazendo preocupações com o crescimento mundial, na medida em que as autoridades monetárias sinalizam para ações mais contundentes na retirada dos estímulos.

Para os Estados Unidos, o principal destaque do mês foi a decisão do Fed, que acelerou o ritmo de altas de juros para 50 bps, levando a taxa básica para o intervalo de 0,75%-1,0%. Além disto, o mercado de trabalho teve a criação de vagas líquidas em abril, e os dados de atividade do início do 2T22 indicam para um bom desempenho. Por fim, após meses de avanços, a inflação desacelerou em abril, ficando em 0,3% (M/M) ante 1,2% (M/M) no mês anterior.

Na Europa, não há sinais de resolução do conflito Russo e Ucrânia no curto prazo, e os impactos da guerra trazem um alerta para o ritmo atividade do bloco europeu, que inclusive anunciou novos embargos prevendo uma redução mais rápida da dependência da União Européia em relação ao petróleo e combustíveis russos. Os números altos da inflação preocupam, e o BCE sinalizou na ata da última reunião que o ciclo de altas de juros tenderá a ocorrer logo em seguida.

Na China, os indicadores de atividade de abril mostraram desaceleração acentuada no início do 2T22, motivando novas revisões baixistas nas perspectivas de crescimento para 2022.

DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO

No cenário doméstico, houve sinais de melhora nos indicadores de confiança e incerteza ao longo do mês. A produção industrial, varejo e o setor de serviços tiveram resultados positivos no fechamento do trimestre. A taxa de desemprego de abril recuou de 11,1% para 10,5%, menor taxa de desemprego para este mesmo período desde 2015 (8,1%).

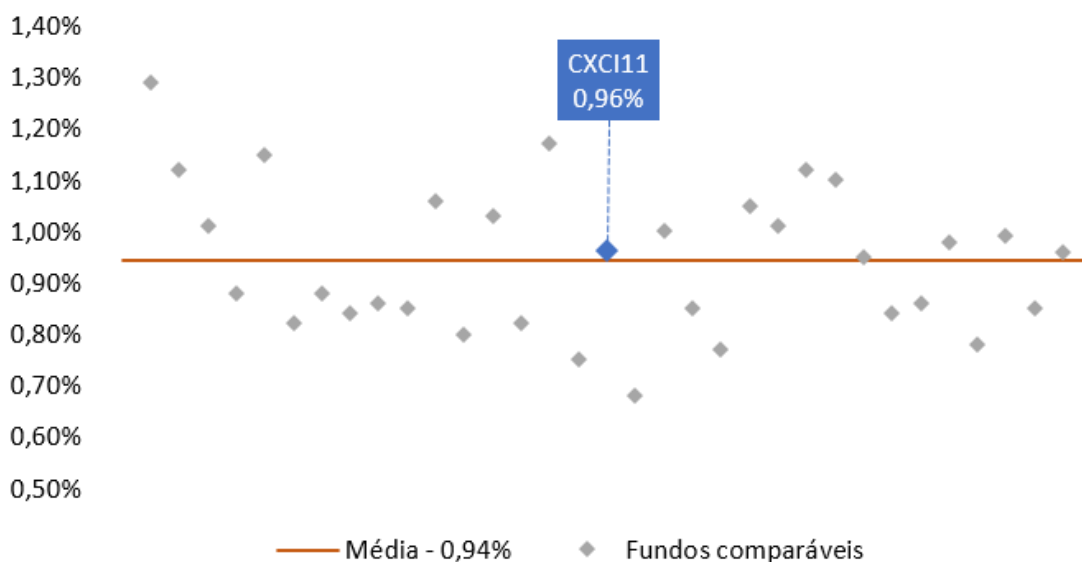
Sobre inflação, o IPCA-15 de maio desacelerou de 1,73% para 0,59% (m/m), acumulando alta de 12,20% em 12 meses. O IGP-M de maio desacelerou de 1,41% para 0,52% (m/m), acumulando alta de 10,72% em 12 meses.

Do ponto de vista fiscal, o relatório de avaliação de receitas e despesas primárias no 2º bimestre destaca a expectativa de elevação do déficit primário do governo central de 2022 para R\$65,5 bilhões e a previsão de bloqueio adicional de R\$8,2 bilhões para cumprimento do teto de gastos. Houve ainda a aprovação da PLP18/2022 que trata da redução da alíquota do ICMS sobre energia elétrica, combustíveis, comunicação, transporte coletivo e gás natural, que passam a ser considerados serviços essenciais e indispensáveis, sendo vedado a fixação de alíquotas em patamar superior aos demais bens e serviços também considerados como tal.

No âmbito da política monetária, na reunião do Copom de 4/5, o Banco Central do Brasil elevou a Selic de 11,75% para 12,75% a.a., com a sinalização de uma alta de menor magnitude para a reunião de junho.

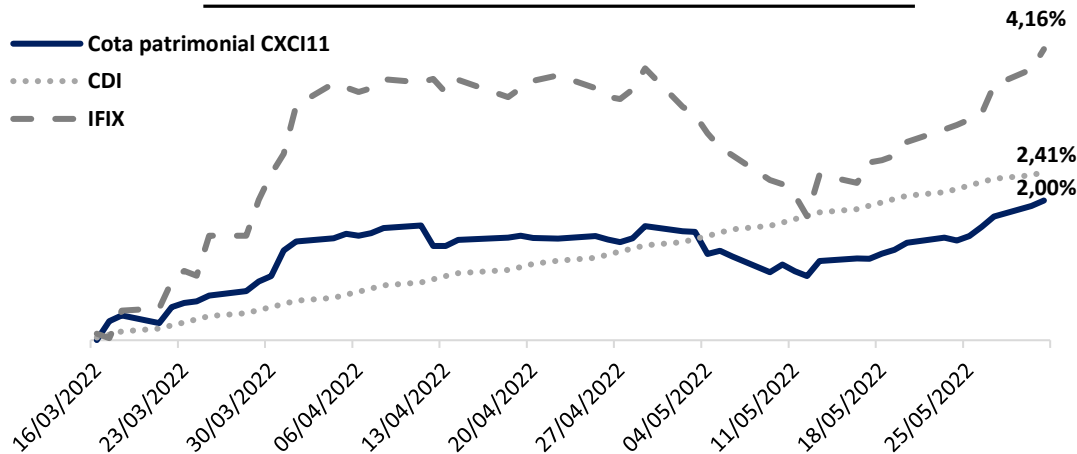
CXCI11 – COMPARATIVO DY ENTRE FUNDOS

Dividend Yield - CXCI11 x Fundos comparáveis



CXCI11 – COMPARATIVO DE RETORNO

Cota Patrimonial CXCI11 x CDI x IFIX

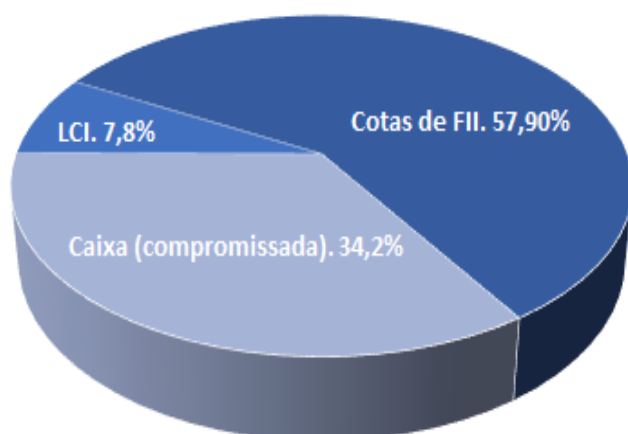


* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
abr/22	0,96%	1,13%	109,03%
desde o início	2,24%	2,63%	109,22%

* gross up de 15% e cota de mercado de 31/05/2022

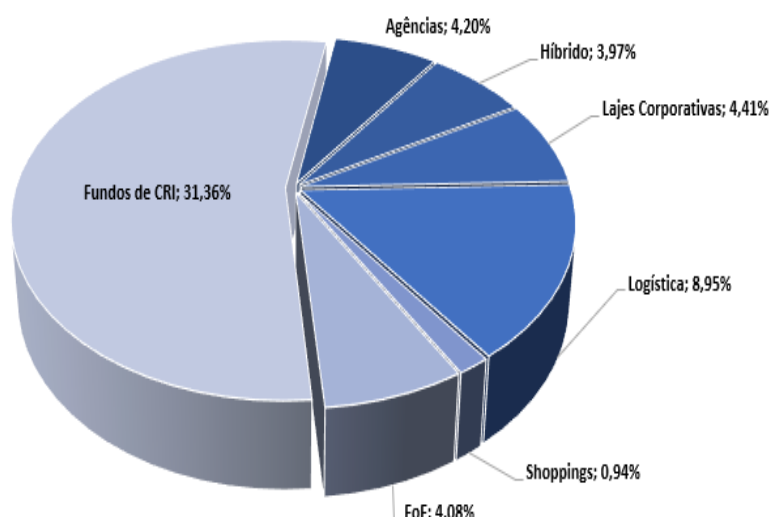
CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

Distribuição por ativo (% portfólio)

O Fundo encerrou maio/2022 com alocação de 65,75% do seu portfólio de investimento em ativos imobiliários, sendo 7,85% em LCI e 57,9% em Cotas de FII.

A alocação no setor de recebíveis já traz um componente importante de estabilização de rendimentos. Do total dos fundos de recebíveis, há exposição de 76,8% da carteira a índices de preço e 21,9% a juros. Ainda, 65,6% dos fundos investidos têm seus investimentos classificados como baixo risco de crédito.

Aumentamos a exposição do Fundo aos ativos reais - segmentos de logística, corporativo e shopping/varejo, bem como na classe de fundos de fundos (FoF).

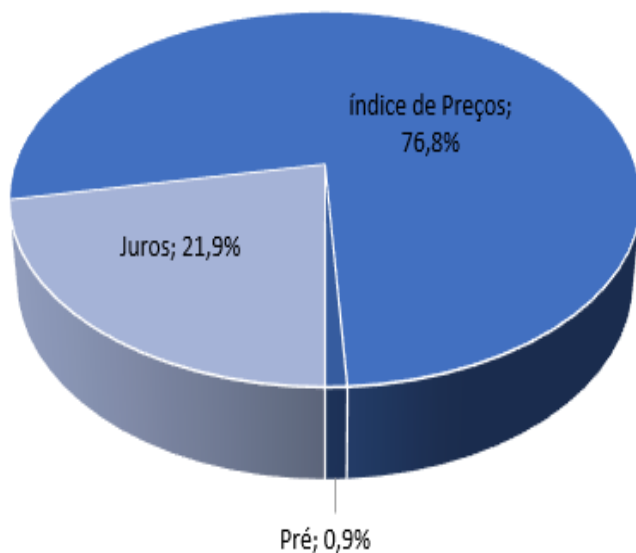
Alocação em FII – Distribuição Setorial
(57,90% do portfólio do Fundo)

A alocação em FoF passou para 4,08% do portfólio, e continuamos a observar bons níveis de desconto para este segmento, com a possibilidade de captura de ganhos de capital no médio/longo provenientes desta estratégia.

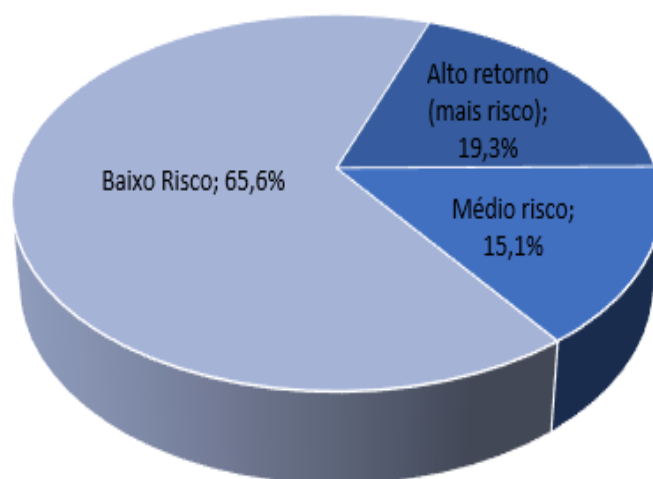
A exposição nos fundos de ativos reais (lajes, logística, shopping e renda urbana) já representa 22,47% do portfólio.

Em razão do atual cenário macroeconômico, e da expectativa da proximidade de pico das taxas de juros e inflação, acompanhamos o desempenho dos fundos com relação direta aos índices inflacionários para montagem/reciclagem do portfólio.

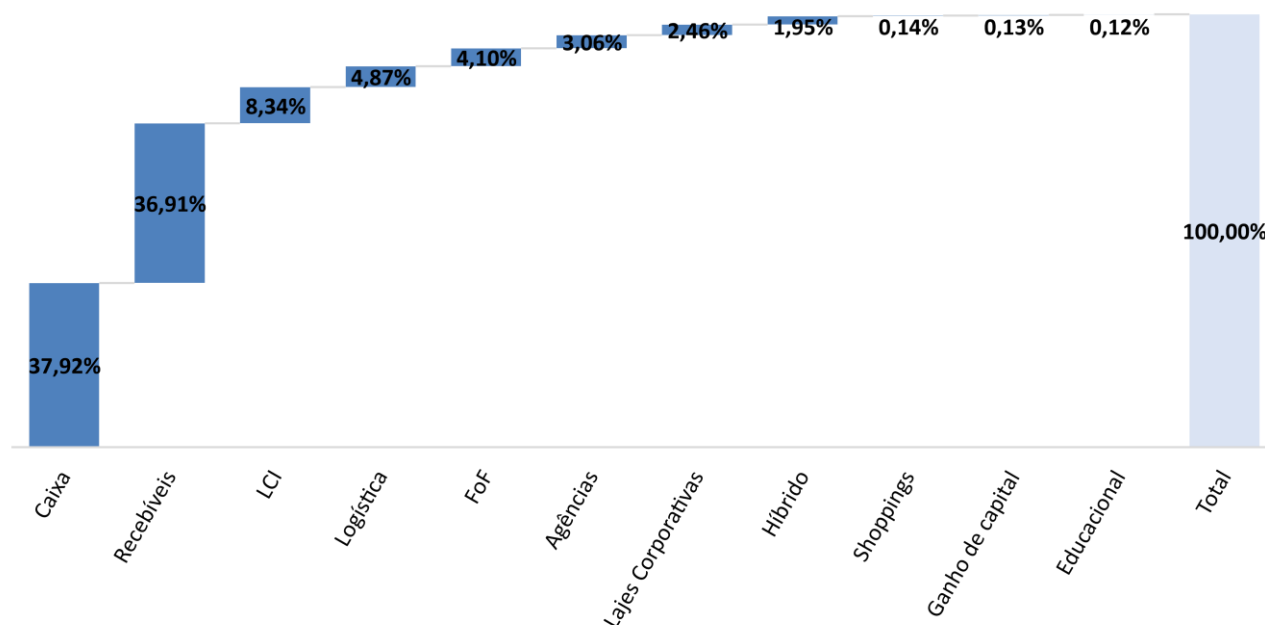
FII de recebíveis (distribuição por indexador)

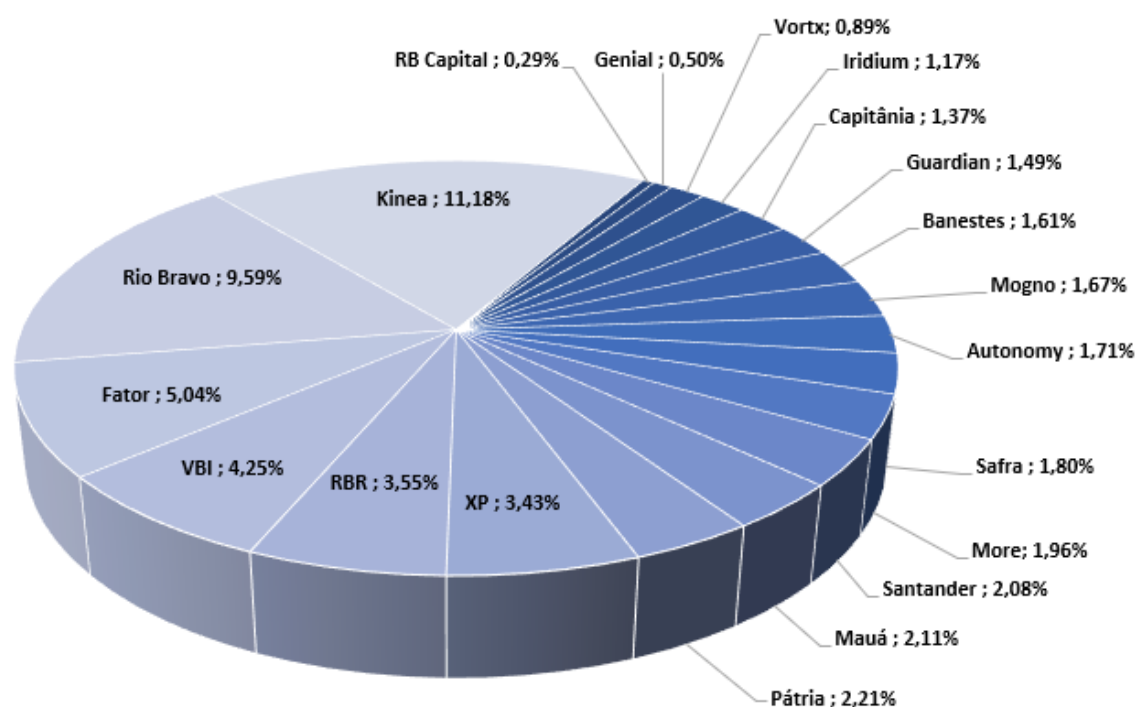
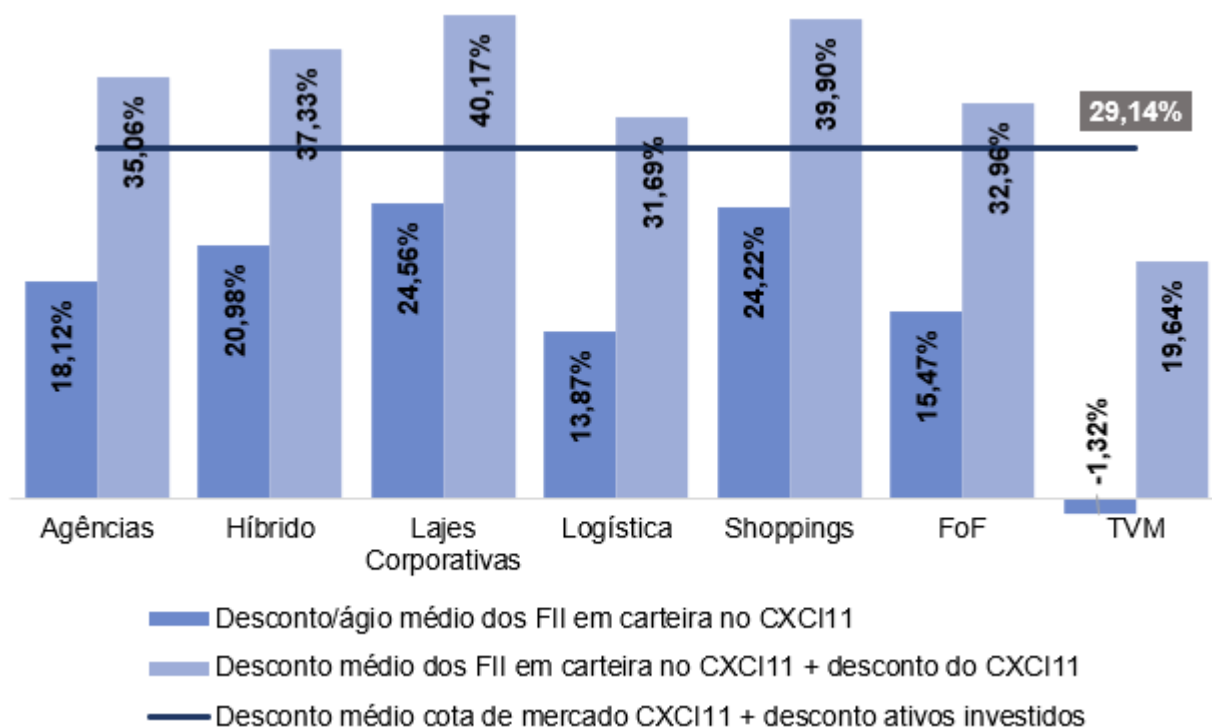


FII de recebíveis (percepção de risco)

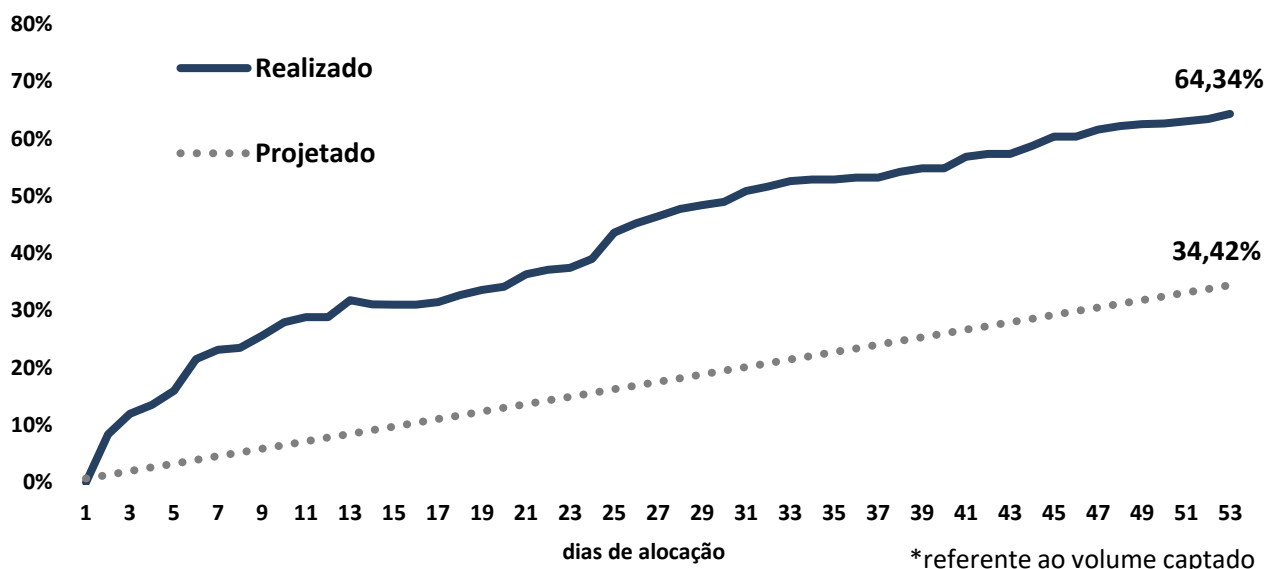


Fonte de Geração de Receita CXCI



Distribuição por Gestor (57,90% do portfólio do FUNDO)**CXCII1 - DESCONTO CXCII1**

CXCIII – EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO

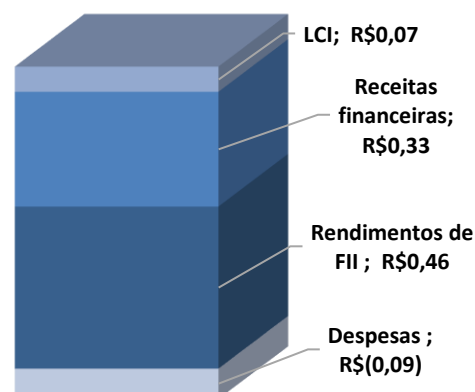
Evolução da Alocação

CXCIII – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Demonstração resultado maio/22

	MARÇO 2022		ABRIL 2022		MAIO 2022	
Rendimentos de FII	R\$	-	R\$	469.143,42	R\$	953.606,05
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$	-	R\$	17.550,04	R\$	2.227,07
Receitas financeiras	R\$	630.252,18	R\$	816.792,39	R\$	674.456,52
LCI	R\$	-	R\$	81.361,62	R\$	148.369,01
Despesas	-R\$	4.767,39	-R\$	74.683,82	-R\$	178.200,64
Resultado	R\$	625.484,79	R\$	1.310.163,65	R\$	1.600.458,01
Distribuição	R\$	617.317,80	R\$	1.440.408,20	R\$	1.543.294,50
Resultado acumulado	R\$	8.166,99	-R\$	122.077,56	-R\$	64.914,05

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



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**