



JUL. 2022

RELATÓRIO MENSAL

FII CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA CXC11



CAIXA Asset

DESTAQUES CXC111 | JUL 2022

Cota
Patrimonial

R\$ 95,86

Cota de
Mercado

R\$ 78,90

Distribuição
por Cota

R\$ 0,83

Dividend
Yield / Mês

1,05%

Dividend
Yield (% CDI)*

119,59%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 197,2 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 119,7 mil

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.759

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 160,6 milhões

FII
INVESTIDOS

31

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 29/07/2022.

PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

As atenções do mercado no primeiro semestre de 2022 estiveram concentradas nos impactos da pandemia da COVID-19, nos reflexos da guerra entre Rússia e Ucrânia e na escalada da inflação. Ainda que estes temas continuem no radar do investidor, as preocupações recentes têm foco no cenário de recessão e nas medidas necessárias para retomada dos níveis de atividade das economias globais. De qualquer forma, ainda observamos níveis elevados de volatilidade no mercado.

O IFIX apresentou alta de 0,66% em julho/22, voltando a ter performance positiva em 2022 (0,33%). O desempenho das cotas do CXCII seguiu o índice, e fechou o mês com resultado de 0,60% no período.

IBOVESPA
103.164,69 pontos
+ 2,22%

DÓLAR
R\$ 5,17
+ 1,64%

IFIX
2.814,10 pontos
+ 0,66%

O destaque de julho/2022 foi para o aumento da exposição aos fundos de recebíveis, com volume total negociado de R\$ 25,6 milhões, especialmente com objetivo de equalizar a exposição a juros e inflação, bem como reduzir o preço médio de algumas posições. Houve alocações pontuais em ativos reais (shoppings, lajes e logística), totalizando R\$ 2,2 milhões, além de pequena alocação em fundos de fundos.

O resultado do Fundo em julho/2022 foi de R\$ 0,87/cota, e a distribuição de rendimentos referente ao período será de R\$ 0,83/cota, com pagamento a ser realizado em 12/08/2022. Com isto, o *dividend yield* em relação à cota de mercado de fechamento do mês será de 1,05% (119,59% do CDI líquido com *gross up* de 15%). O montante distribuído será 3,53% superior em relação ao mês de junho/2022. Além disto, há um resultado acumulado de, aproximadamente, R\$ 0,09/cota, e o objetivo da equipe de gestão é utilizar este recurso para ter distribuições de dividendos mais lineares.

Para o segundo semestre, o cenário de incerteza deve se manter. Não podemos descartar os impactos nas economias relativos às medidas de combate à pandemia, com destaque para a China. A guerra entre Rússia e Ucrânia ainda merece atenção, já que não há sinais de resolução para o curto prazo. As medidas dos bancos centrais mundiais para conter a inflação e reverter o cenário de recessão das principais economias também devem ser acompanhadas. Por fim, temos um período eleitoral pela frente, o que normalmente traz volatilidade para o mercado.

Ainda assim, entendemos que os níveis de descontos vistos na indústria podem trazer oportunidades de investimento interessantes nos segmentos de fundos de fundos e de ativos reais/tijolo, com possibilidade de ganho de capital para o médio/longo prazo, principalmente para bons ativos e com boas localizações. Além disto, acreditamos que o segmento de recebíveis deve manter bons níveis de pagamento de rendimentos.

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

PÁGINA 3

DESTAQUES | CENÁRIO INTERNACIONAL

A guerra da Ucrânia está no quinto mês de duração e segue sem perspectiva de um acordo de cessar-fogo. Quanto à pandemia da Covid-19, houve redução do número de casos no último mês, com medidas mais contidas em relação à restrição de mobilidade. Apesar da inflação global ainda preocupar, as atenções se voltam para a desaceleração do crescimento, com as projeções para o PIB mundial sendo sucessivamente revisadas para baixo.

Nos Estados Unidos, a elevação da taxa de juros em 0,75 p.p., para o intervalo entre 2,25% e 2,50%, foi um dos principais destaques do último mês. A sinalização é que a elevação dos juros terá continuidade, mas a magnitude será decidida a cada reunião. A inflação continuou surpreendendo com altos custos de energia e combustíveis, além de serviços. Por fim, corroborando as preocupações com relação aos níveis de atividade, o PIB no segundo trimestre apresentou uma nova contração na margem, o que indica uma recessão técnica.

Na Europa, a inflação também preocupa, com destaque para o aumento dos componentes de energia e alimentos. Com isto, o Banco Central Europeu elevou suas taxas de juros em 0,50 p.p., indicando que o processo de normalização monetária terá continuidade.

Na China, o PIB do 2T22 passou de 4,8% para 0,4% (A/A), um reflexo das medidas de combate à Covid-19. O governo chinês reiterou o apoio à atividade, mas deixou de afirmar que buscará um crescimento de 5,5% para o PIB em 2022.

DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO

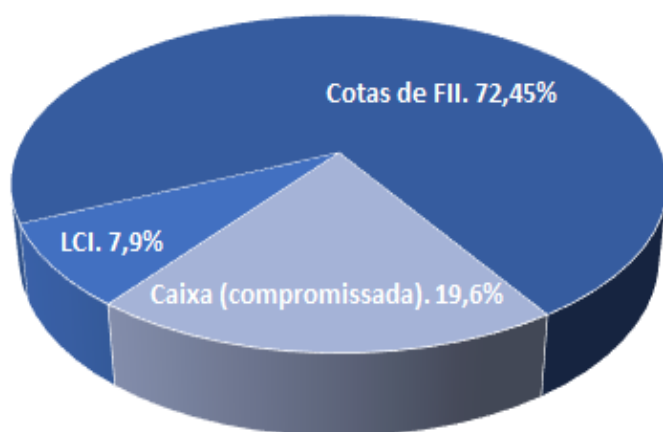
No cenário doméstico, os níveis de atividade mais recentes (maio/2022) foram positivos de forma geral (varejo, produção industrial e serviços). Porém, os níveis de confiança se deterioraram em julho, fato que pode estar relacionado com esgotamento de alguns auxílios.

Sobre inflação, o IPCA-15 desacelerou de 0,69% para 0,13% (m/m), acumulando alta de 11,39% em 12 meses. No mês, destaque para a queda dos preços de combustível, veículos e energia elétrica. O IGP-M também teve queda, de 0,59% para 0,21% (m/m), acumulando alta de 10,08% em 12 meses.

Do ponto de vista fiscal, a arrecadação federal segue robusta, totalizando R\$ 1,1 trilhão no ano (+11% A/A, real). Além disto, tivemos em julho/2022 a aprovação da Lei de Diretrizes Orçamentária (LDO) e a conclusão da votação da PEC dos benefícios sociais. Neste contexto, vale informar a projeção de R\$ 1.294,00 para o salário mínimo em 2023 (LDO).

No âmbito da política monetária, o relatório Focus do Banco Central do Brasil contempla a 17ª elevação seguida das expectativas de inflação para 2023, o que pode ter relação com (i) não convergência das expectativas inflacionárias para a meta no horizonte relevante; (ii) política fiscal expansionista; (iii) política monetária no mundo desenvolvido acima do esperado; (iv) manutenção da política 'zero covid' na China; (v) real desvalorizado; (vi) clima adverso (chuvas e secas em determinadas regiões); e (vii) preço do petróleo no mercado internacional.

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

Distribuição por ativo (% portfólio)

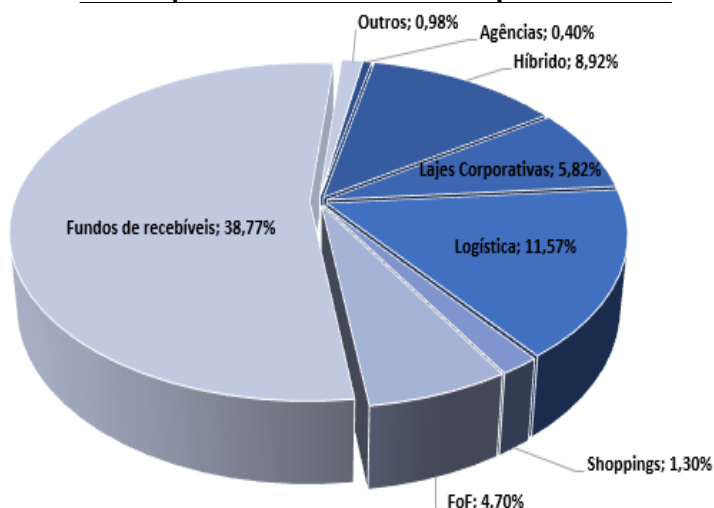
O Fundo encerrou o mês de julho/2022 com alocação de 80,35% do seu portfólio de investimento em ativos imobiliários, sendo 7,9% em LCI e 72,45% em Cotas de FII.

A maior alocação do CXC111 é no segmento de recebíveis, que também é a maior fonte de geração de receita do Fundo. Como já destacamos anteriormente, esta estratégia busca trazer maior estabilização de rendimentos para a carteira. Os índices de preços representam a maior exposição desta alocação (73,18%), e a equipe de gestão continua a avaliar os movimentos da política monetária e o impacto nos ativos indexados a juros para eventual ajuste na composição da carteira. Até por isto, a maior movimentação da carteira no período (91,6% do total negociado) ocorreu nesta classe de ativos. Classificamos 73,9% dos fundos de recebíveis investidos como baixo risco de crédito.

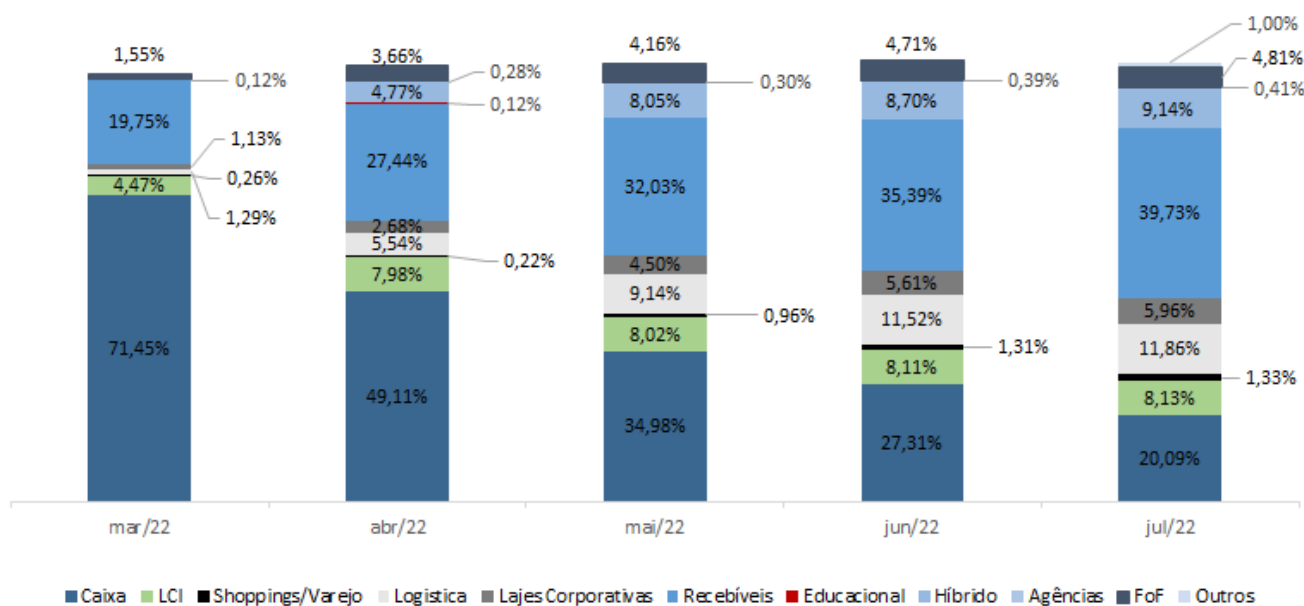
A exposição nos fundos de ativos reais (lajes, logística, shopping e renda urbana) atingiu 28,01% do portfólio.

A alocação em FoF passou para 4,7% do portfólio, e pelos níveis de desconto observados, acreditamos que este segmento tem condições de trazer ganhos de capital no médio/longo.

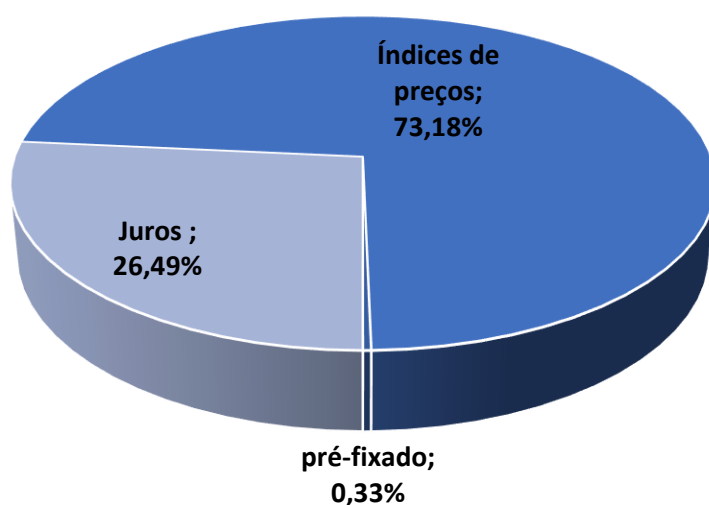
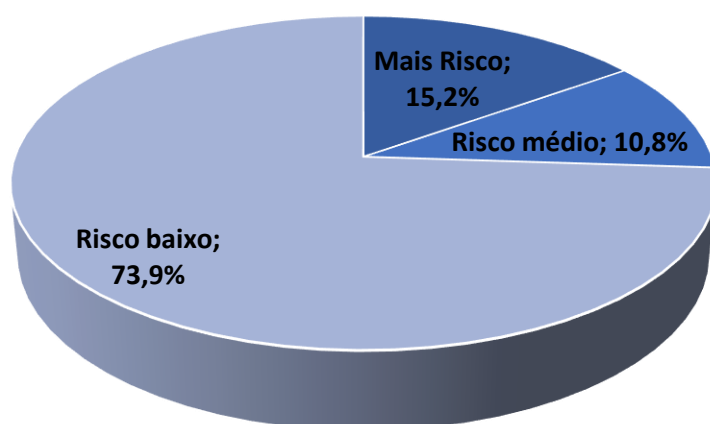
Os investimentos do Fundo no período se deram preponderantemente via mercado primário.

Alocação em FII – Distribuição Setorial

(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 72,45%)

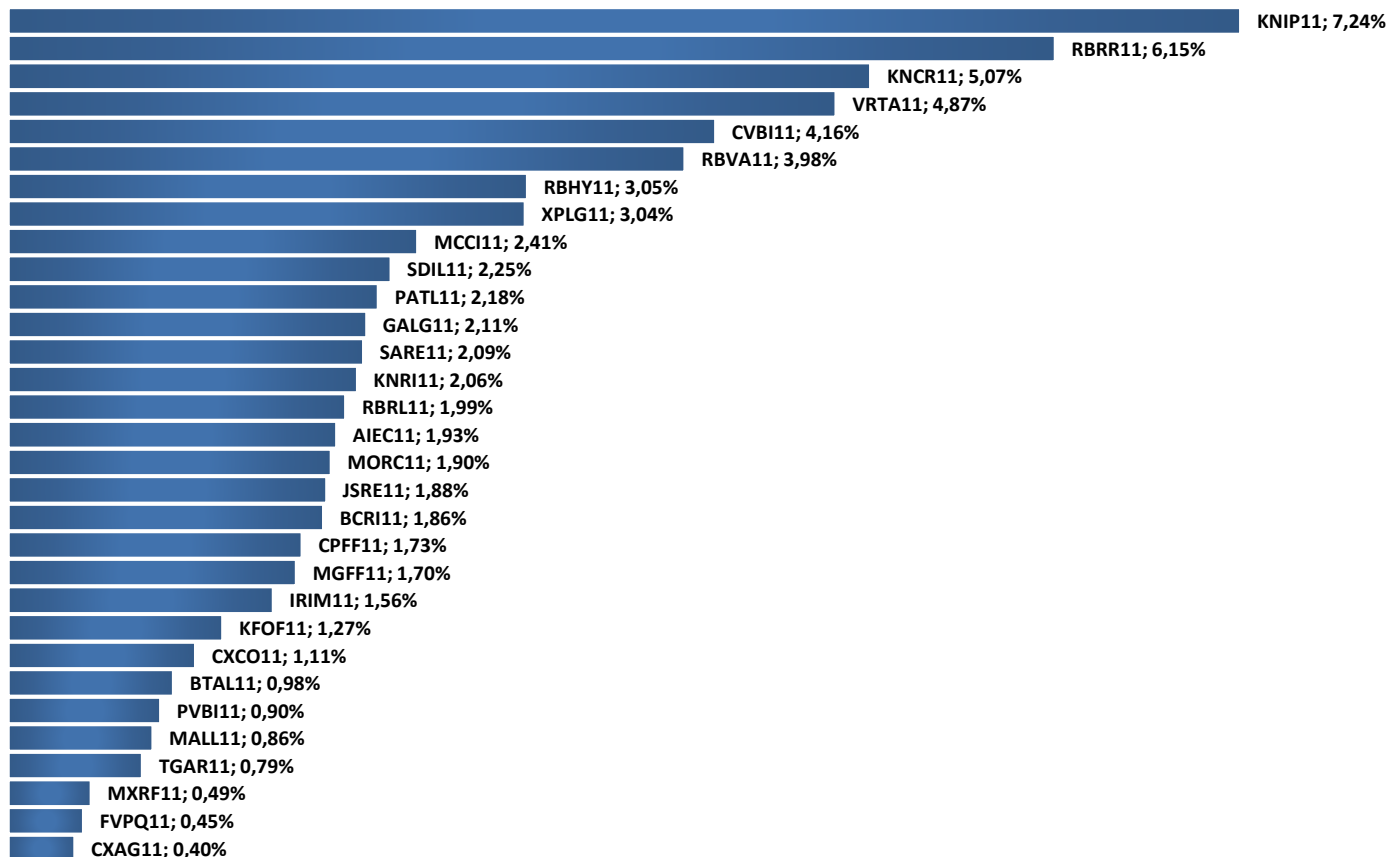
Histórico de alocação por setor

(percentual em relação ao PL)

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

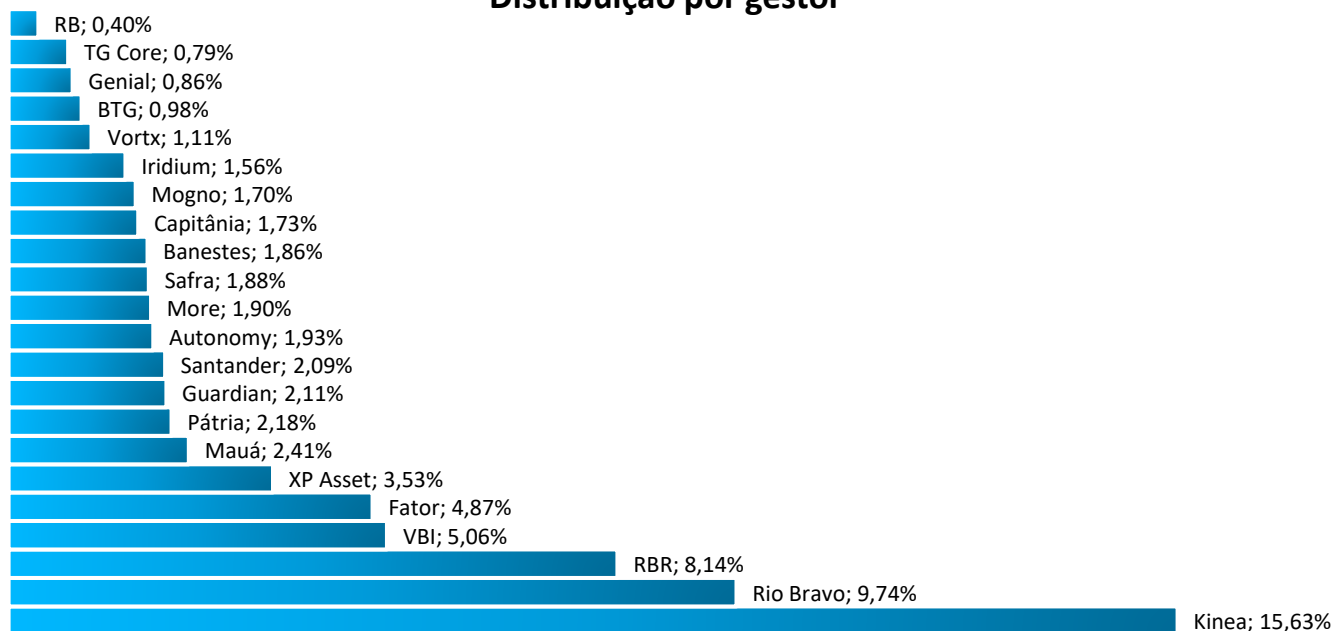
COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

FII investidos



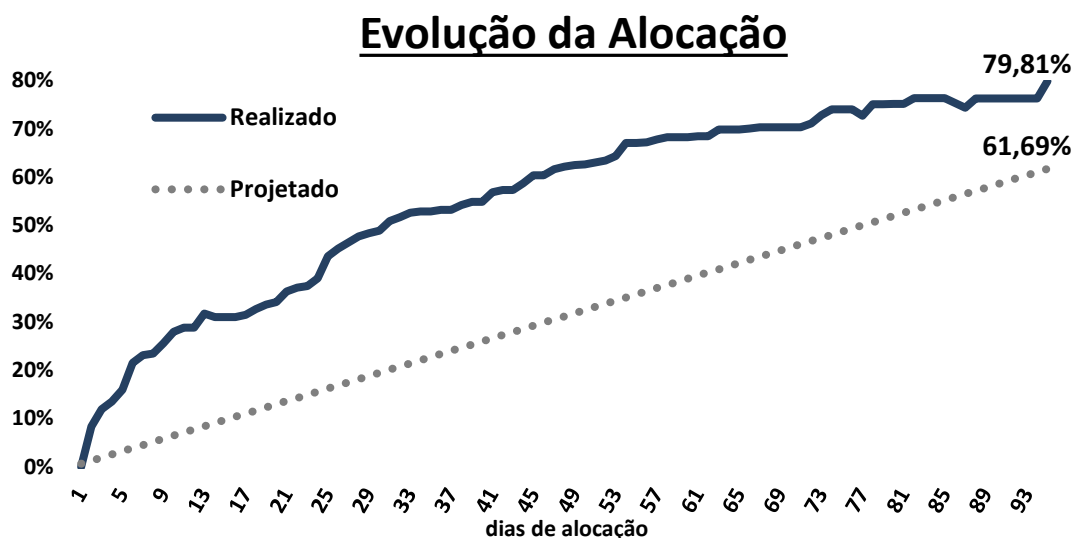
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 72,45%)

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 72,45%)

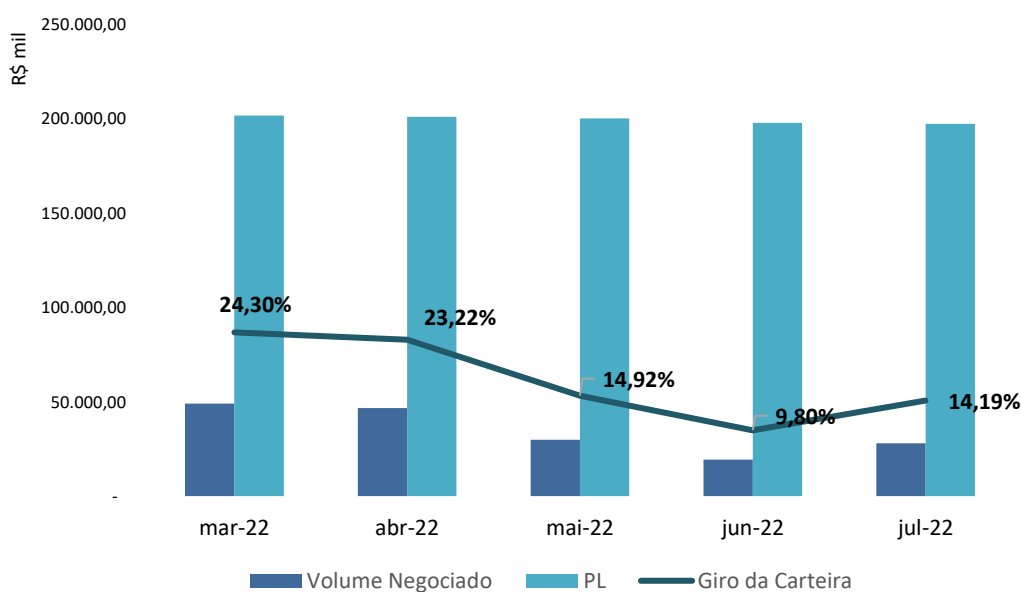
CXCII1 - EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO



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

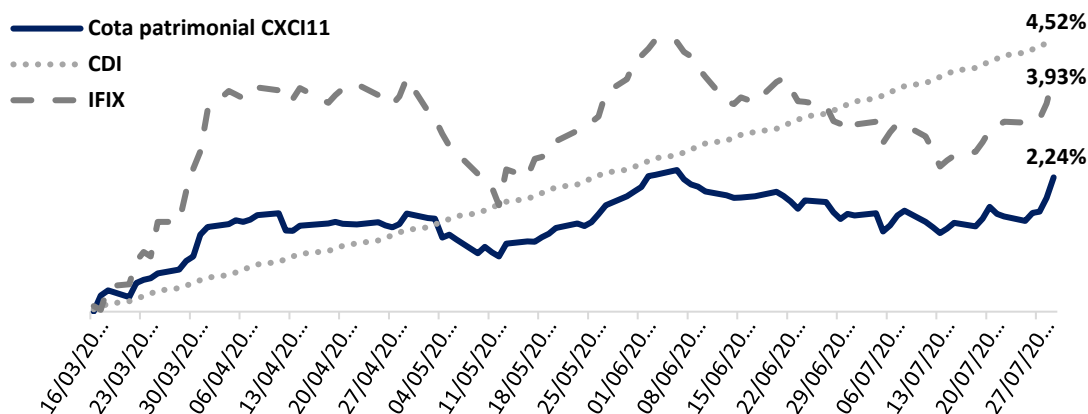
Volume Movimentado e Giro da Carteira



* Giro da carteira (Volume/PL)

CXCI11 – COMPARATIVO DE RETORNO

Cota Patrimonial CXCI11 x CDI x IFIX



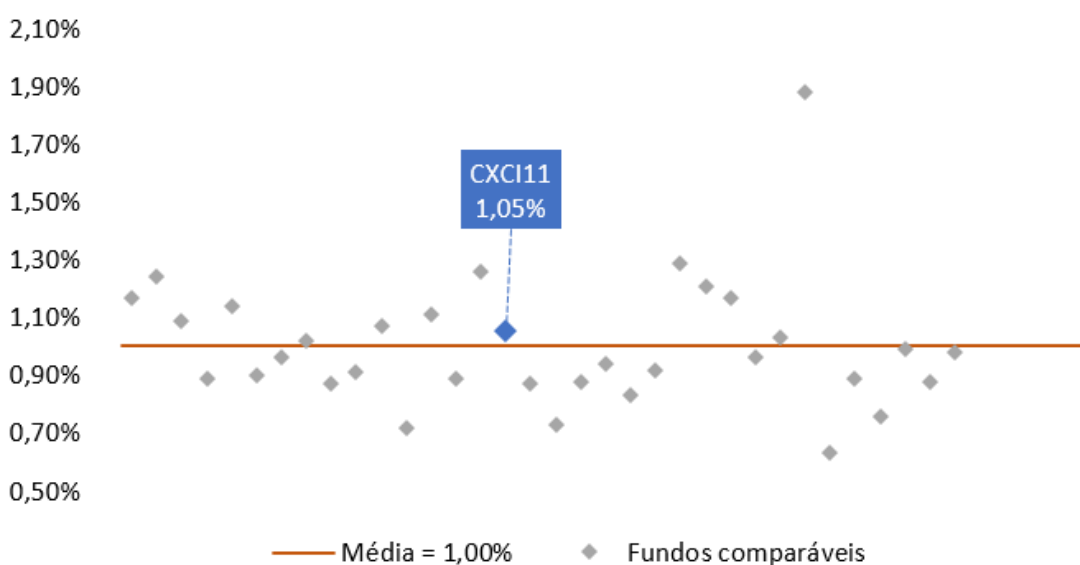
* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
jul/22	1,05%	1,24%	119,59%
desde o início	4,28%	5,04%	111,50%

* gross up de 15% e cota de mercado de 29/07/2022

CXCI11 – COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS

Dividend Yield - CXCI11 x Fundos comparáveis

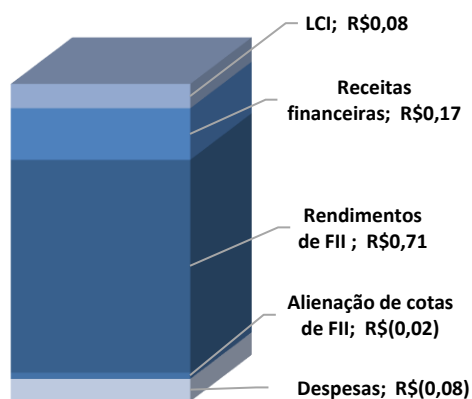


CXCII1 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

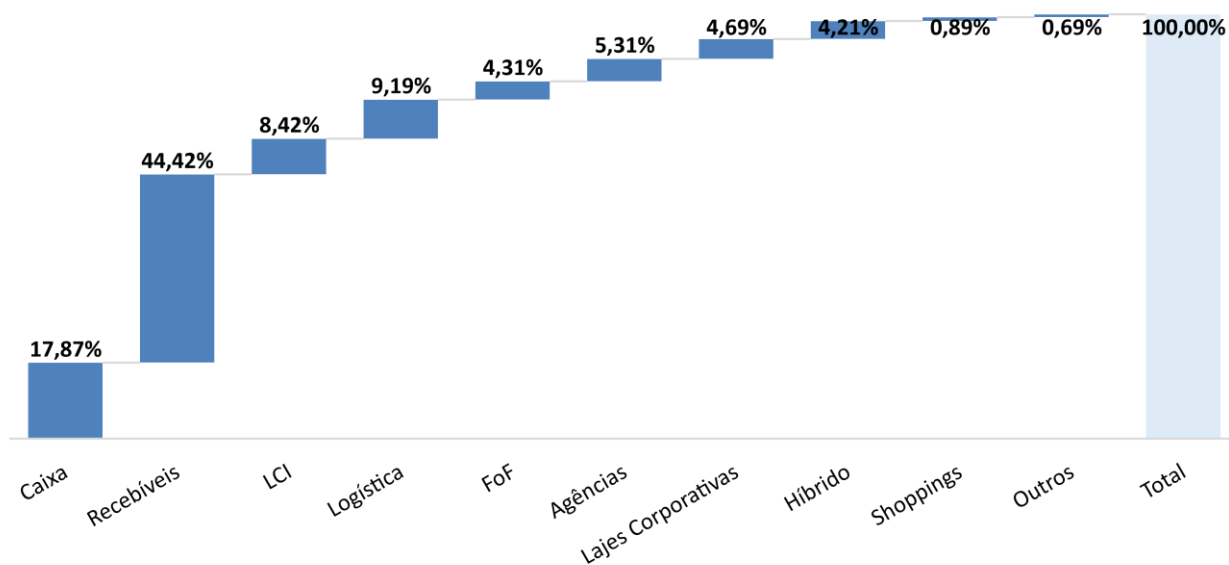
	MARÇO 2022		ABRIL 2022		MAIO 2022		JUNHO 2022		JULHO 2022		2022	
Rendimentos de FII	R\$	-	R\$	469.143,42	R\$	953.606,05	R\$	1.287.467,16	R\$	1.468.989,98	R\$	4.179.206,61
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$	-	R\$	17.550,04	R\$	2.227,07			-R\$	43.885,51	-R\$	24.108,40
Receitas financeiras	R\$	630.252,18	R\$	816.792,39	R\$	674.456,52	R\$	463.040,86	R\$	356.082,67	R\$	2.940.624,62
LCI	R\$	-	R\$	81.361,62	R\$	148.369,01	R\$	162.782,64	R\$	167.726,24	R\$	560.239,51
Despesas	-R\$	4.767,39	-R\$	74.683,82	-R\$	178.200,64	-R\$	112.294,77	-R\$	154.869,55	-R\$	524.816,17
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\$	7.131.146,17
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\$	6.955.113,88
Resultado acumulado	R\$	8.166,99	-R\$	122.077,56	-R\$	64.914,05	R\$	89.901,03	R\$	176.032,29	R\$	176.032,29
Resultado por cota	R\$	0,30	R\$	0,64	R\$	0,78	R\$	0,88	R\$	0,87	R\$	3,47
Distribuição por cota	R\$	0,30	R\$	0,70	R\$	0,75	R\$	0,80	R\$	0,83	R\$	3,38

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

Demonstração resultado julho/22



Fonte de Geração de Receita CXCII1



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**