



ABR. 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 | ABRIL 2023



Cota Patrimonial

R\$ 89,48

Cota de Mercado

R\$ 75,00

Distribuição
por Cota

R\$ 0,84

Dividend
Yield / Mês

1,12%

Dividend
Yield (% CDI)*

143,51%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 184,1 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 92,2 mil

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.446

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 154,3 milhões

FII
INVESTIDOS

35

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 28/04/2023.

PALAVRA DO GESTOR



Prezado Investidor,

Passado o pico do estresse do setor bancário internacional, o mês de abril foi positivo para os mercados em geral. Apesar disso, o cenário permanece desafiador e a inflação ainda é a grande preocupação dos agentes econômicos, tanto é que, dada a sua persistência, passa a ser um tema muito debatido no ambiente político. Os níveis de atividade e de emprego dos Estados Unidos ainda estão em patamares elevados e exigem política monetária mais restritiva do FED. Na Europa, os dados seguem modestos/negativos, e a inflação também exige medidas mais restritivas para a zona do Euro.

No Brasil, o anúncio do arcabouço fiscal no fim de março foi bem recebido pelo mercado, muito embora a perspectiva de aumento da carga tributária ainda gere certo ceticismo. A inflação permanece acima da meta e juros elevados são fatores que aumentam a volatilidade e reduzem a liquidez do mercado de ativos reais.

Observamos o fechamento da curva de juros futura, bem como dos prêmios dos títulos públicos (utilizamos NTN-B 2035, que caiu 170 bp. em abril/2023), o que contrasta com mensagem do Banco Central.

De toda forma, este cenário trouxe um modesto otimismo para o mercado de ativos reais. A bolsa fechou o mês com valorização de 2,50% e o dólar depreciou 1,53% frente ao real. Já o IFIX encerrou abril/2023 com performance positiva de 3,52%, devolvendo parte dos resultados negativos dos últimos meses.

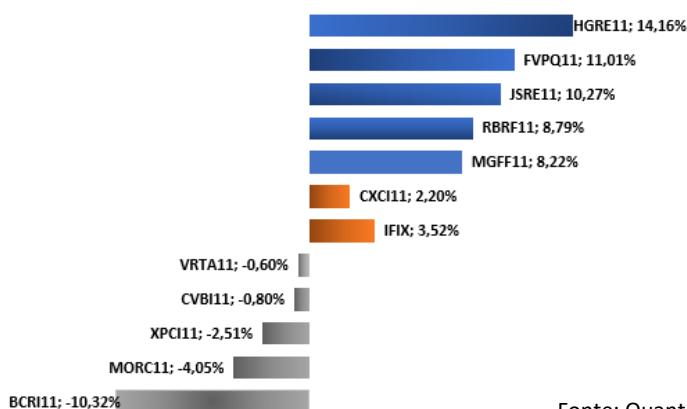
IBOVESPA
104.431,63 pontos
2,50%

DÓLAR
R\$ 4,99
- 1,53%

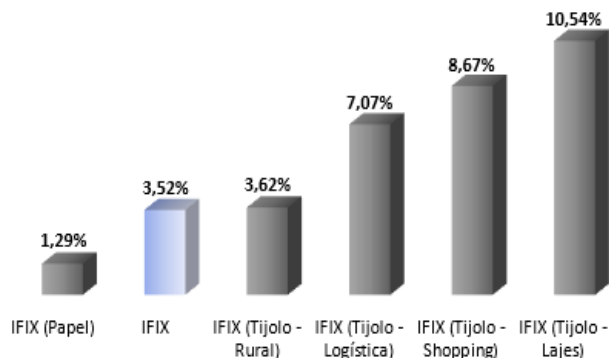
IFIX
2.858,23 pontos
3,52%

Dos fundos investidos pelo CXCI11, os do setor de tijolo tiveram resultado positivo no período, principalmente os de lajes corporativas, shopping e FoF. Para o caso dos fundos de recebíveis, é notável que o aumento do risco de crédito impactou de forma negativa os FII deste segmento, principalmente os FII *high yield*. Ainda assim, o segmento de recebíveis contribuiu com níveis interessantes de receita para o Fundo.

Destaques | Resultados FII Investidos | CXCI11



IFIX e Segmentos IFIX (abril 2023)



Fonte: Quantum Axis

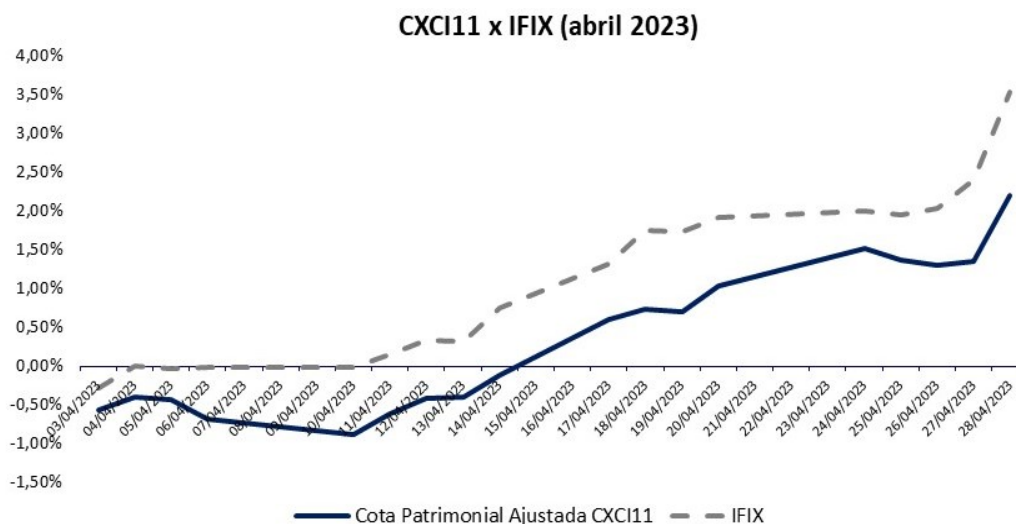
* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

PÁGINA 4

PALAVRA DO GESTOR



O desempenho do CXCI11 no mês de abril/2023 acompanhou o movimento IFIX, com resultado de 2,20%. Entendemos que a diferença entre o desempenho da carteira e do índice se dá em função da maior participação do segmento de recebíveis no Fundo, que ainda sofre com os efeitos da crise no mercado de crédito privado.



Fonte: Broadcast

De qualquer forma, acreditamos que a carteira do Fundo está bem posicionada, com (i) fundos de recebíveis bem diversificados e com bons níveis de garantia; e (ii) fundos de tijolo com bons fundamentos e possibilidade de geração de ganho de capital no médio/longo prazo.

Com a volatilidade da indústria no período, aumentamos a participação em FII de recebíveis com preços atrativos e bons fundamentos, e nos desfizemos de 2 FII em que o valor das cotas atingiu o que consideramos como justo, gerando R\$ 0,07/cota de ganho de capital no período.

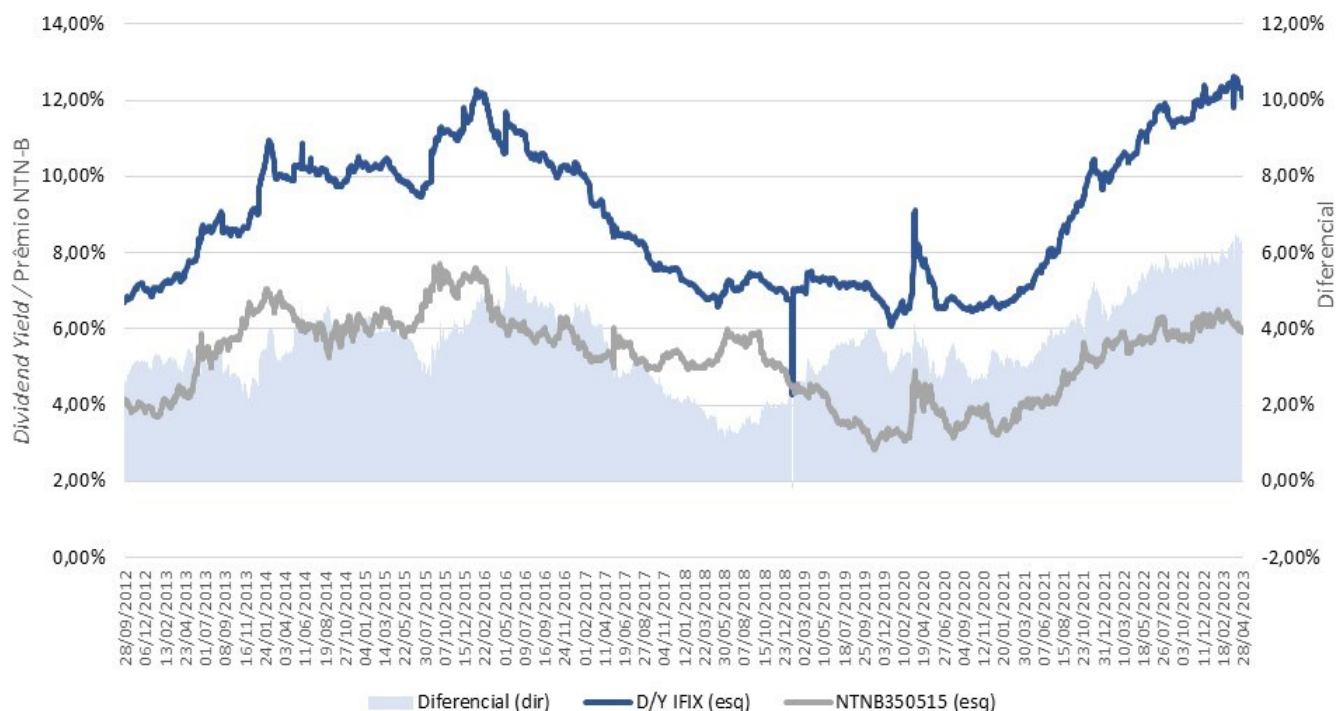
O resultado do Fundo em abril/2023 foi de R\$ 0,93/cota e a distribuição de rendimentos referente ao período será de R\$ 0,84/cota, com pagamento a ser realizado em 15/05/2023. Com isto, conseguimos manter um *dividend yield* de 1,12% (143,51% do CDI líquido no período, considerando *gross up* de 15%) em relação à cota de mercado de fechamento do mês. Além do resultado de R\$ 0,93/cota ter sido o melhor desde o início das atividades do Fundo, ainda encerramos o período com R\$ 0,30/cota de reserva acumulada, o que traz maior previsibilidade para as distribuições futuras, além de possibilitar o acesso a oportunidades atrativas de investimento neste período de volatilidade. Adicionalmente, em razão dos resultados da carteira do Fundo e das alienações que geraram ganho de capital, aumentamos o *guidance* do Fundo para 0,84/cota nos próximos meses.

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 os patamares ainda elevados deste diferencial (6,14% vs 3,66% da média histórica). Com isto, destacamos, mais uma vez, que há espaço para a valorização das cotas dos fundos no mercado secundário.

Dividend Yield IFIX x Prêmio NTNB-2035



Fonte: Broadcast | Quantum Axis.



DESTAQUES | CENÁRIO INTERNACIONAL

Em termos globais, as projeções do FMI para o crescimento mundial reduziram para 2,8% em 2023 e 3,0% em 2024, enquanto a inflação apresentou tendência de alta em 2023 e 2024 (7,0% e 4,9% respectivamente). Os bancos centrais continuam atentos ao comportamento da inflação e avaliando a melhor forma de conduzir a política monetária, com o desafio de proporcionar estabilidade financeira para as economias.

Nos Estados Unidos, os níveis de atividade apresentaram crescimento nas medições recentes, assim como o mercado de trabalho, com aumento da criação de vagas e do ganho salarial médio. Apesar de uma desaceleração modesta, a inflação segue em patamares elevados. Com isto, os juros foram elevados em 0,25 ponto percentual, para o intervalo entre 5,00% e 5,25%, movimento influenciado pelos eventos recentes do setor bancário e pela redução da oferta de crédito.

Na Europa, os índices que medem atividade vieram mistos, com indicação de crescimento do PIB e da produção industrial, mas queda nas vendas do varejo. Com isto, a prévia da inflação de março/23 desacelerou de 8,5% a.a. para 6,9% a.a.. Ainda assim, o Banco Central Europeu (BCE) reforçou a avaliação de uma inflação persistente na Zona do Euro e riscos de alta no cenário prospectivo.

Na China, a reabertura da economia trouxe uma melhora para a atividade econômica, com crescimento do PIB no primeiro trimestre de 2023 de 4,5% (a.a.). No entanto, há preocupação do governo chinês em função da indicação de que a demanda interna é insuficiente para um crescimento sustentável.

DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO



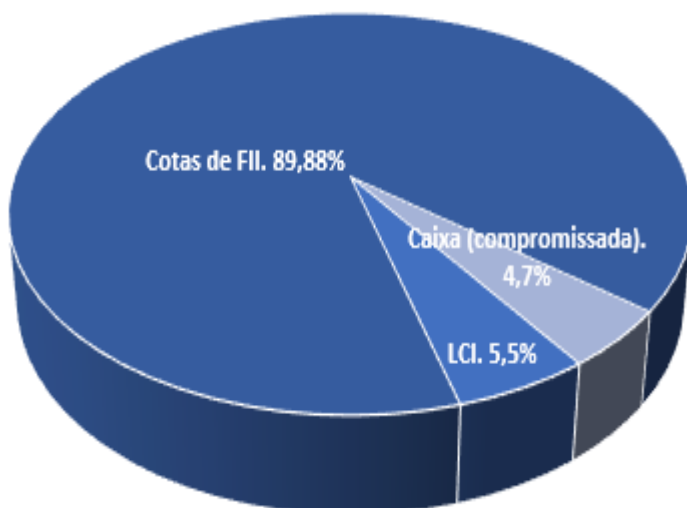
No âmbito doméstico, os indicadores de confiança tiveram um viés negativo (-3,8% para o comércio e -0,2% para consumidor). Houve um leve recuo para o resultado recente do varejo restrito e crescimento do varejo ampliado e do volume de serviços. Com isto, o índice de atividade econômica do Banco Central avançou 3,3% (m/m) em fevereiro/23. Já a taxa de desemprego subiu para 8,6% em fevereiro/23, com avanço da renda habitual real, mas com contração da massa salarial.

O IPCA-15 desacelerou de 0,69% para 0,57% (m/m). Assim, no acumulado em 12 meses, o IPCA-15 desacelerou de 5,36% para 4,16% (a/a), já se situando dentro das bandas das metas de inflação oficial para 2023 (IPCA: 3,25% + ou -1,5%).

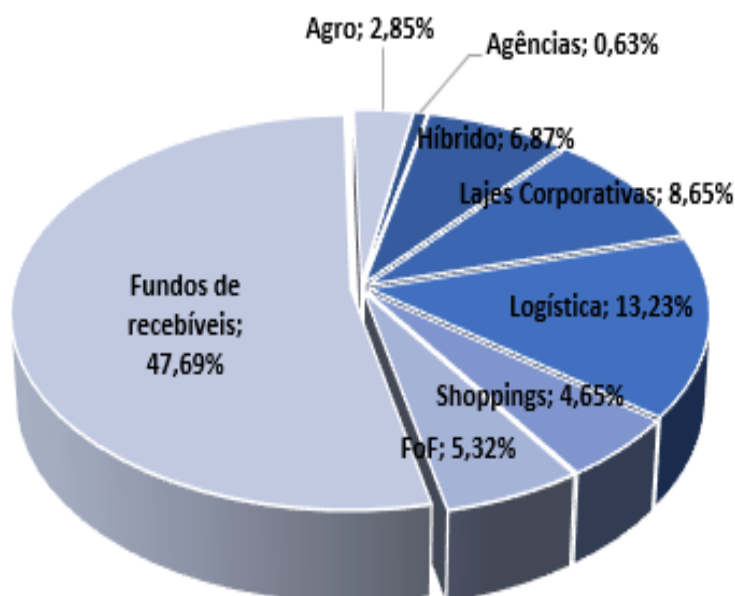
Do ponto de vista fiscal, destaque negativo para (i) o resultado do governo no mês de março, que veio aquém das expectativas de mercado; (ii) a queda na arrecadação federal nas receitas relacionadas com a renda oriunda de empresas, e, para (iii) a dívida bruta como proporção do PIB (DBGG/PIB = 73% em março), praticamente estável, quando comparada a do ano de 2022.

Em termos de política monetária, o presidente do Banco Central do Brasil, Roberto Campos Neto, reiterou que o juro alto é necessário, não sinalizou corte de juro no curto prazo e reafirmou que a instituição tem sua autonomia garantida por lei.

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

Fonte: CAIXA Asset.

(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 89,88%)**Alocação em FII – Distribuição Setorial**

Fonte: CAIXA Asset.

(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 89,88%)

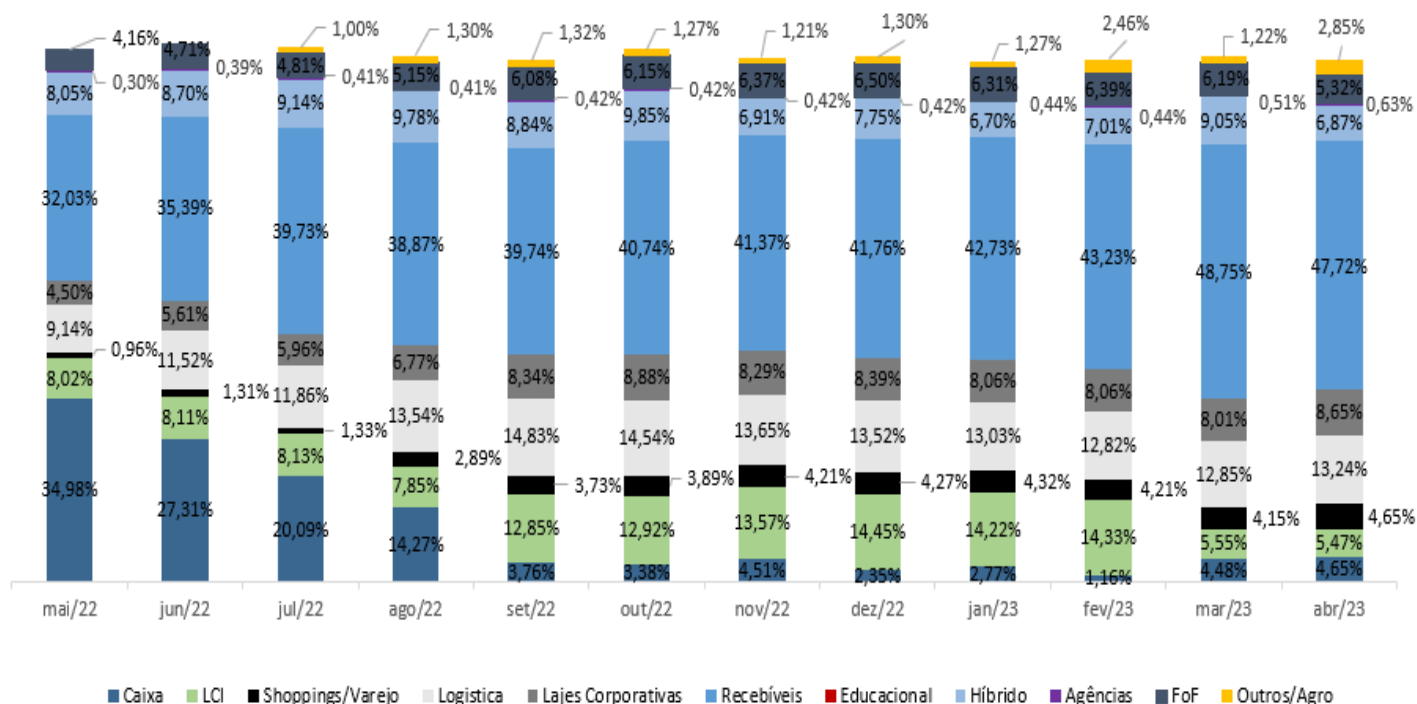
O Fundo encerrou o mês de abril/23 com 95,35% do seu portfólio em ativos imobiliários, sendo 5,5% em LCI e 89,88% em cotas de FII.

A maior alocação do Fundo segue sendo em cotas de FII do segmento de recebíveis. Com os juros ainda elevados, e com a inflação persistentemente acima da meta, este segmento tende a trazer maior estabilização para a geração de receita do CXCI11. Por outro lado, este cenário impactou negativamente os consumidores e as corporações, o que causou aumento da inadimplência e de renegociações na carteira de alguns FII de recebíveis, reduzindo, em geral, o valor das cotas dos FII de recebíveis no mês de abril/2023. De qualquer forma, concentramos os investimentos em FII com níveis de garantia mais elevados e bem diversificados.

Aproveitamos o nível de desconto de alguns FII de tijolo (agências, lajes, logística e shopping) e aumentamos a participação deste segmento para 33,4% do portfólio. Para o segmento de lajes corporativas, os investimentos seguem concentrados em ativos em SP e RJ. Para logística, a maior parte dos ativos está localizada na região Sudeste.

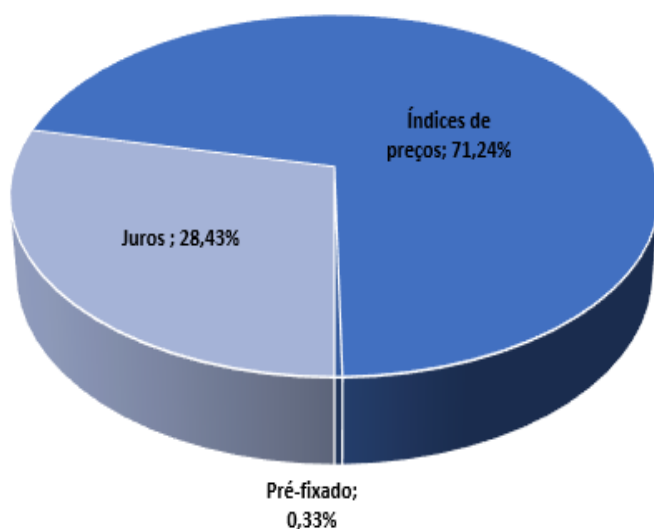
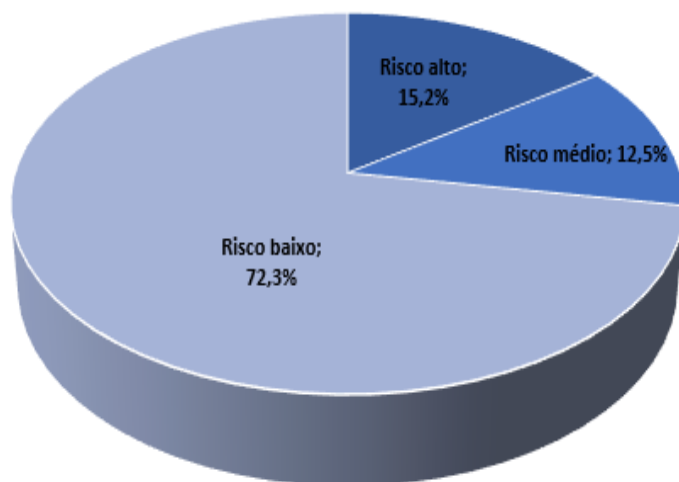
Os FoF, por sua vez, representam 5,3% do portfólio do Fundo, contribuindo com estratégias de alocação complementares às do CXCI11 e com possibilidade de geração de níveis atrativos de ganho de capital no médio prazo. Ainda temos o segmento agro com 2,8% de representatividade.

Aproveitamos a volatilidade do período para alienar FII que atingiram o preço justo, gerando ganho de capital de R\$ 0,07/cota no período).

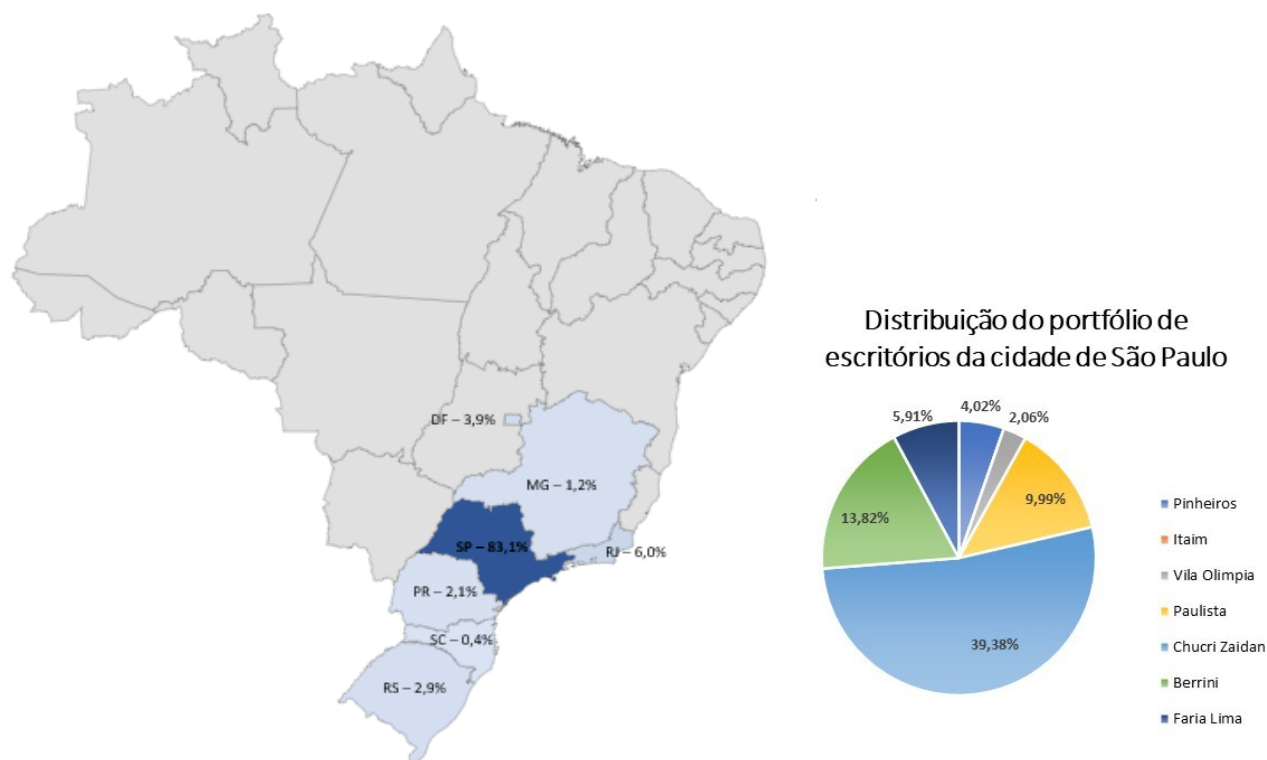
Histórico de alocação por setor

Fonte: CAIXA Asset.

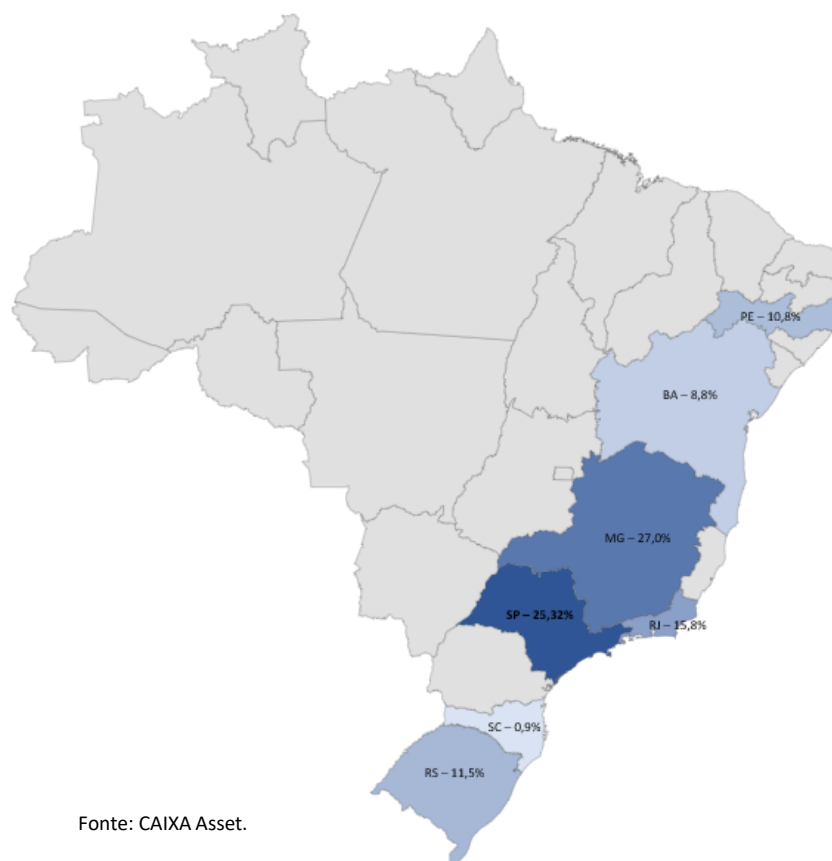
(percentual em relação ao PL)

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

Fonte: CAIXA Asset.

Concentração lajes corporativas

Fonte: CAIXA Asset.

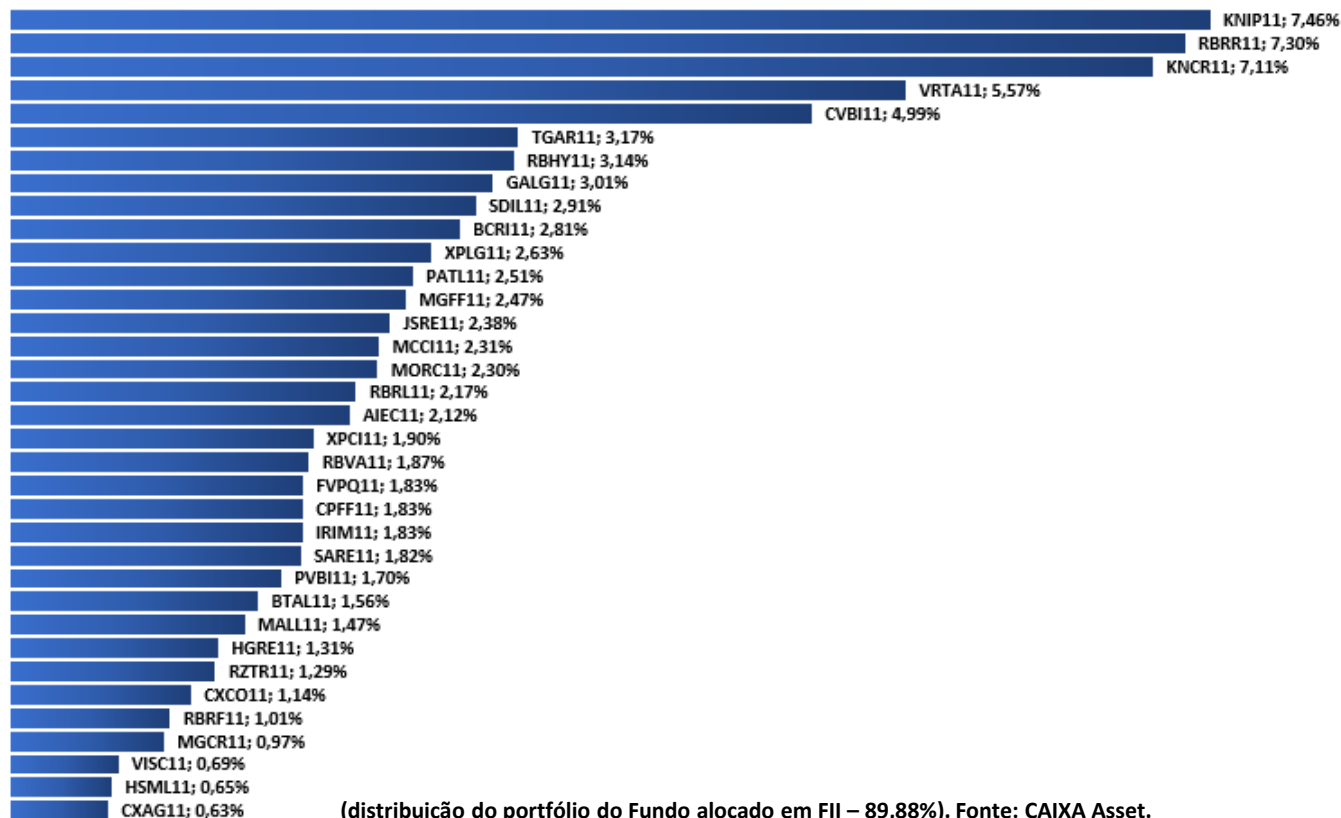
Concentração ativos logísticos

Fonte: CAIXA Asset.

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

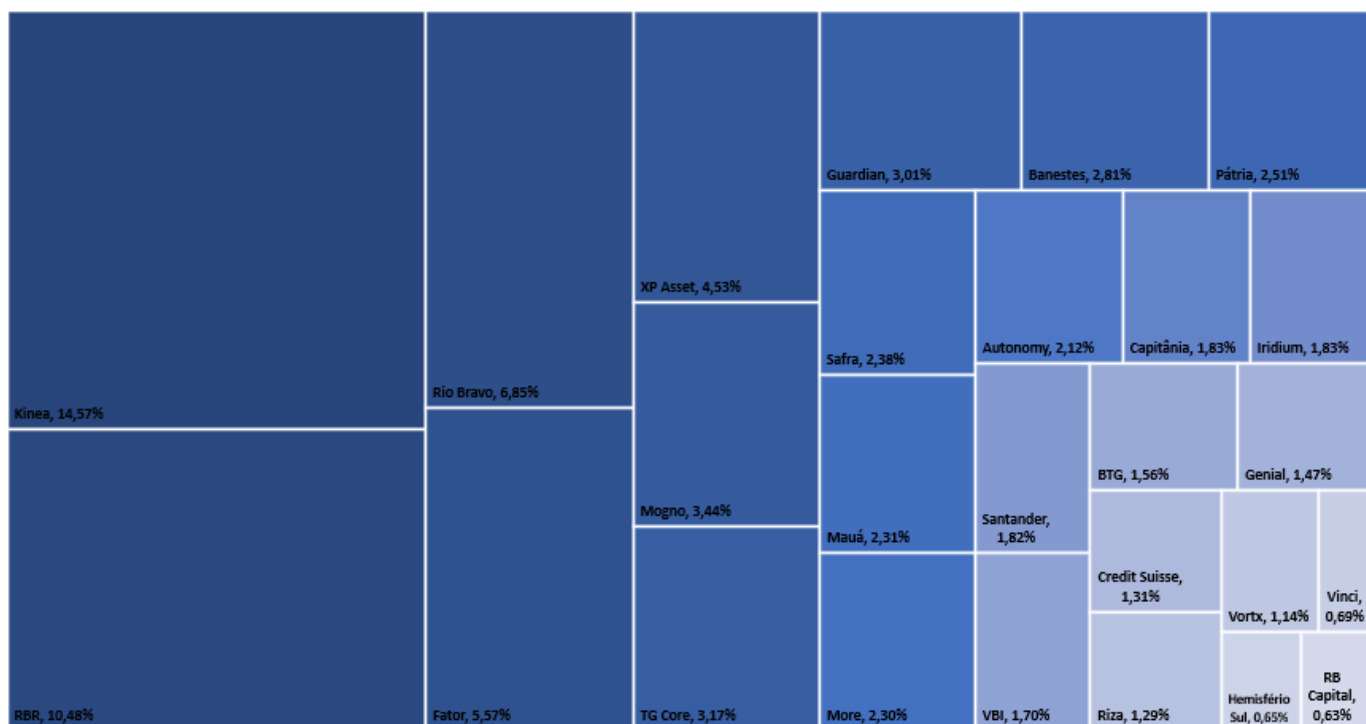


FII Investidos



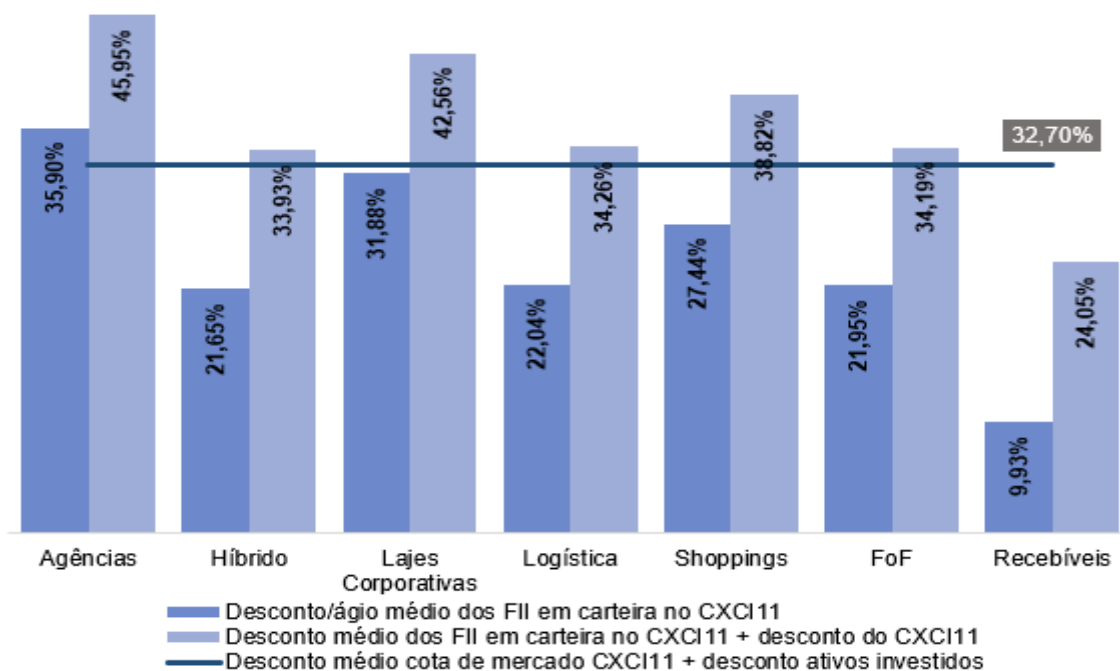
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 89,88%). Fonte: CAIXA Asset.

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 89,88%). Fonte: CAIXA Asset.

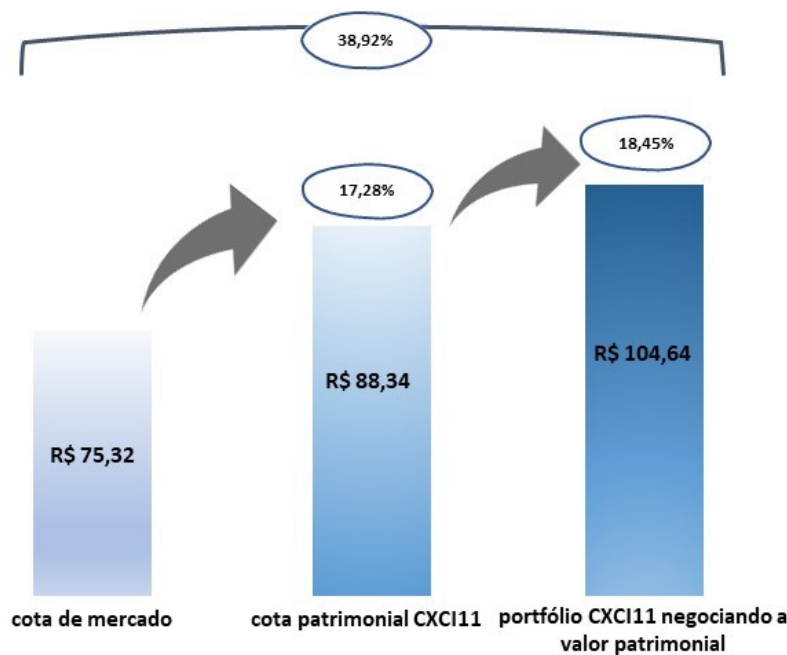
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 31.MAR.2023

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

CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



Meses	Taxa de retorno - a.a.
12	55,23%
24	31,85%
36	24,89%
48	21,57%
60	19,64%

* Data base: 31.MAR.2023

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

CXCII1 – MOVIMENTAÇÃO E GIRO



Giro da carteira



Fonte: CAIXA Asset.

CXCII1 – NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ



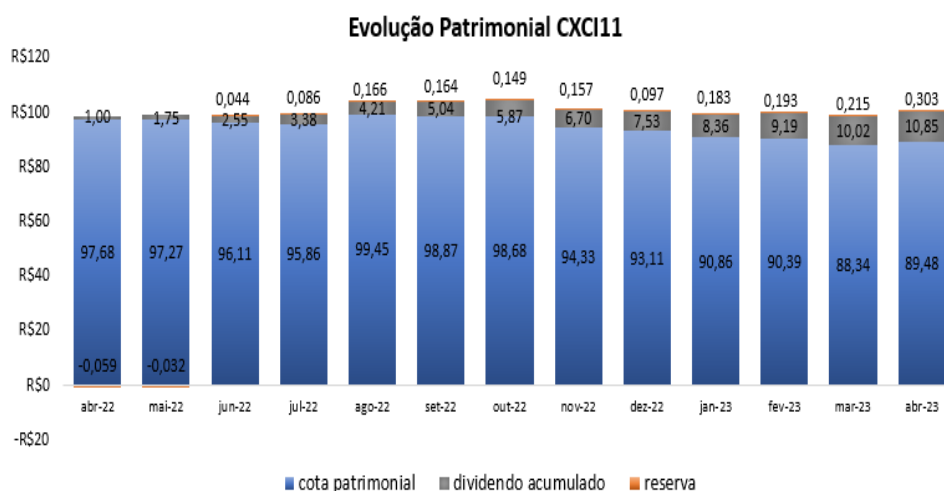
CXCII1 - Liquidez	Volume Negociado (R\$)	Média Diária (R\$)	Cotas Negociadas	Giro	Número de Negócios	Média Diária	Presença em pregões	Número de Cotistas
mar/22	1.495.137,81	124.594,82	16.564	0,80%	967	80,58	100%	6.237
abr/22	1.540.865,06	81.098,16	17.501	0,85%	698	36,74	100%	6.069
mai/22	2.196.571,51	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
fev/23	1.939.871,53	107.770,64	25.623	1,25%	1.111	61,72	100%	5.498
mar/23	1.627.400,78	70.756,56	21.407	1,04%	946	41,13	100%	5.459
abr/23	1.659.973,00	92.220,72	22.186	1,08%	1.213	67,39	100%	5.446

Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

CXCII1 – EVOLUÇÃO COTA CXCII1



Entendemos que a melhor forma de analisar a evolução da cota patrimonial do CXCII1 é compararmos com a cota inicial descontada dos custos de distribuição, que foi de R\$ 97,00.



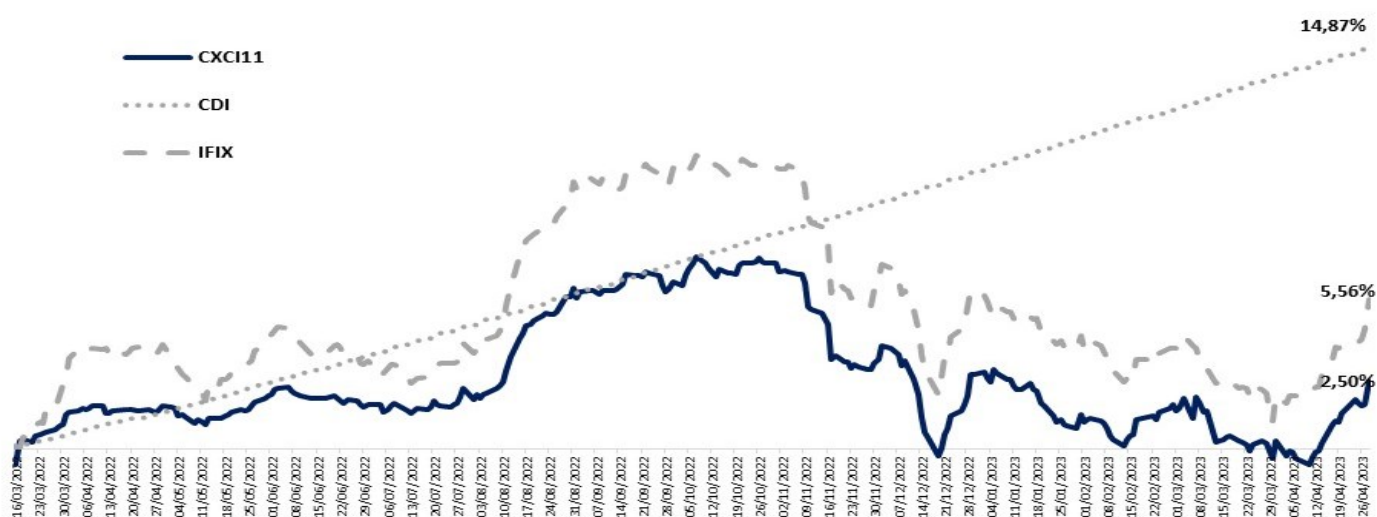
Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

Mês	cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
mar-22	98,04	90,00	91,80%
abr-22	97,68	87,99	90,08%
mai-22	97,27	78,22	80,41%
jun-22	96,11	77,00	80,11%
jul-22	95,86	78,90	82,31%
ago-22	99,45	84,99	85,46%
set-22	98,87	82,27	83,21%
out-22	98,68	81,52	82,61%
nov-22	94,33	79,99	84,80%
dez-22	93,11	79,41	85,28%
jan-23	90,86	75,25	82,82%
fev-23	90,39	75,97	84,04%
mar-23	88,34	75,32	85,26%
abr-23	89,48	75,00	83,82%

CXCII1 – COMPARATIVO DE RETORNO



Cota Patrimonial CXCII1 x CDI x IFIX



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

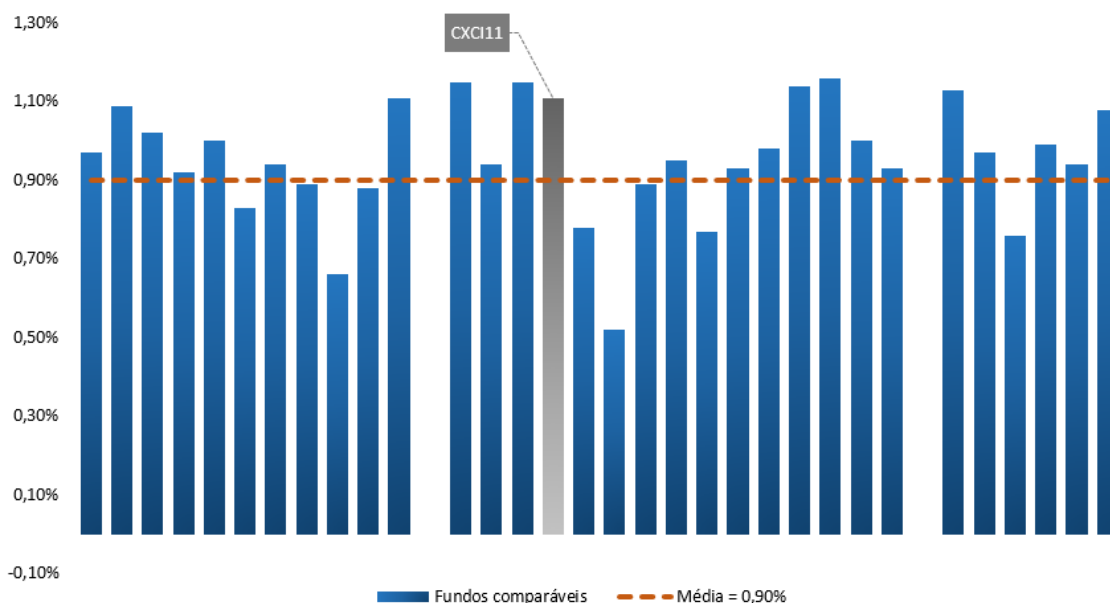
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
abr/23	1,12%	1,32%	143,51%
12 meses	13,15%	15,47%	116,08%
desde o início	14,48%	17,04%	114,59%

* gross up de 15% e cota de mercado de 28/04/2023. Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

CXCII1 – COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



Dividend Yield - CXCII1 x FoF listados



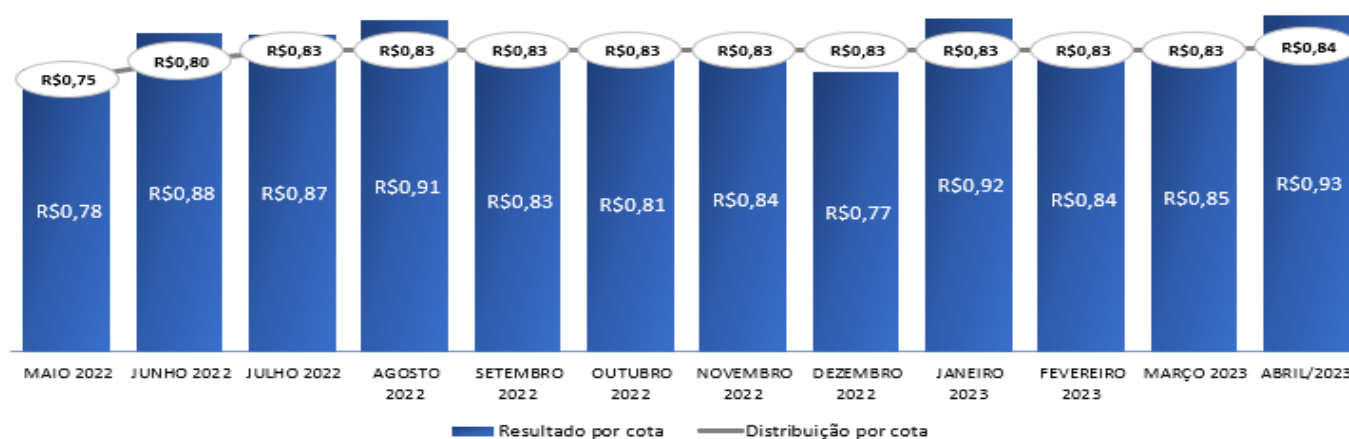
*Fonte: Quantum|Axis base ABR/2023

CXCII1 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	JANEIRO 2023	FEVEREIRO 2023	MARÇO 2023	ABRIL/2023	2023	12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.645.657,65	R\$ 1.567.582,97	R\$ 1.547.501,92	R\$ 1.754.755,96	R\$ 6.515.498,50	R\$ 17.457.097,51
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ 59.147,64	R\$ 26.086,26	R\$ 14.007,93	R\$ 137.768,86	R\$ 237.010,69	R\$ 522.414,41
Receitas financeiras	R\$ 38.451,09	R\$ 21.178,04	R\$ 51.612,54	R\$ 59.804,29	R\$ 171.045,96	R\$ 2.237.018,62
LCI	R\$ 283.275,22	R\$ 278.139,42	R\$ 249.687,60	R\$ 112.331,47	R\$ 923.433,71	R\$ 2.540.506,67
Despesas	-R\$ 140.432,12	-R\$ 164.054,36	-R\$ 109.193,01	-R\$ 157.458,76	-R\$ 571.138,25	-R\$ 1.723.928,44
Resultado	R\$ 1.886.099,48	R\$ 1.728.932,33	R\$ 1.753.616,98	R\$ 1.907.201,82	R\$ 7.275.850,61	R\$ 21.033.108,77
Distribuição	R\$ 1.707.912,58	R\$ 1.707.912,58	R\$ 1.707.912,58	R\$ 1.728.489,84	R\$ 6.852.227,58	R\$ 20.289.178,36
Reserva	R\$ 178.186,90	R\$ 21.019,75	R\$ 45.704,40	R\$ 178.711,98	R\$ 423.623,03	R\$ 743.930,41
Resultado acumulado	R\$ 376.416,72	R\$ 397.436,47	R\$ 443.140,87	R\$ 621.852,85	R\$ 423.623,03	R\$ 743.930,41
Resultado por cota	R\$ 0,92	R\$ 0,84	R\$ 0,85	R\$ 0,93	R\$ 3,54	R\$ 10,22
Distribuição por cota	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,84	R\$ 3,33	R\$ 9,86

Geração e Distribuição de Proventos

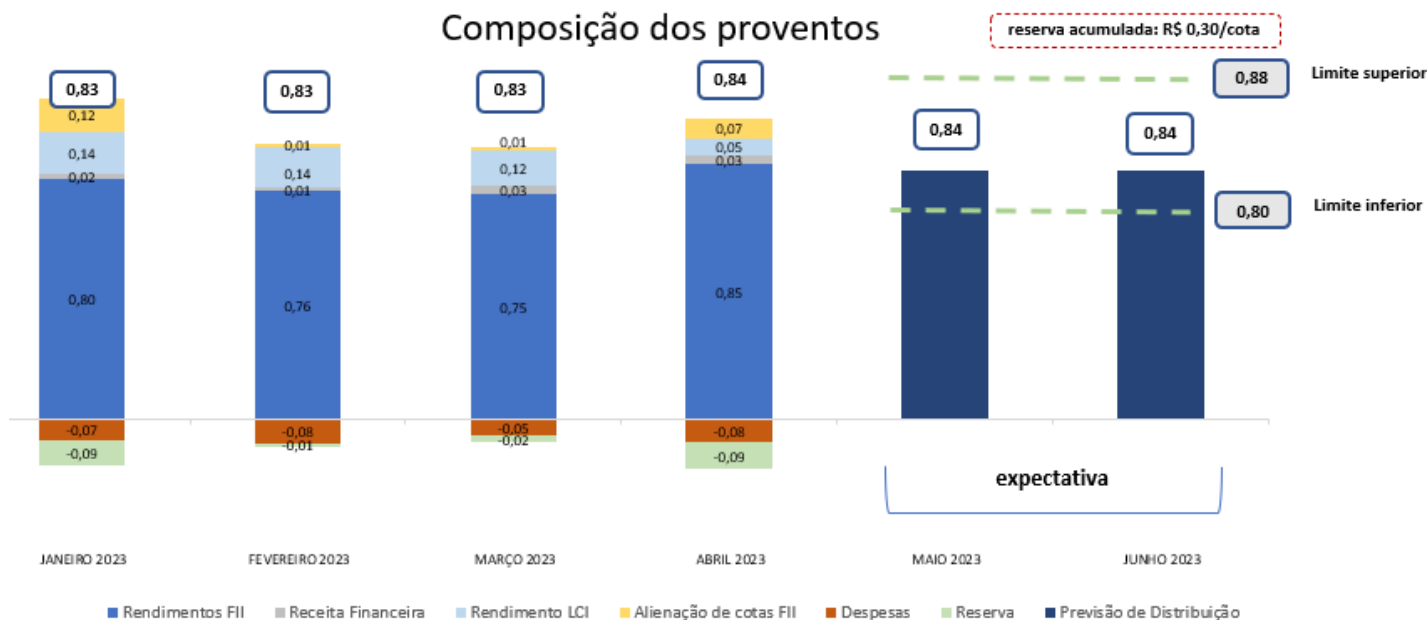


* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset.

CXCII1 – COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS



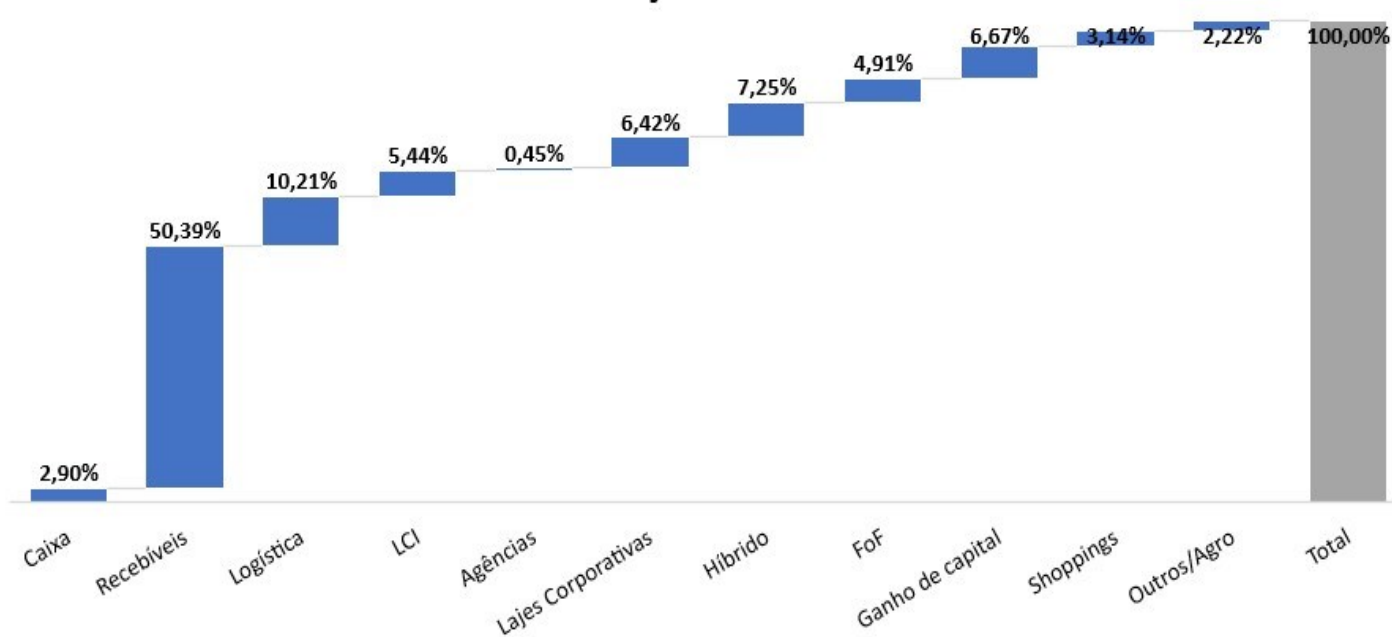
Composição dos proventos



CXCII1 – FONTE DE GERAÇÃO DE RECEITA



Fonte de Geração de Receita CXCII1



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