



MAR. 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 CXC11 | MAR 2023

Cota  
Patrimonial

R\$ 88,34

Cota de  
Mercado

R\$ 75,32

Distribuição  
por Cota

R\$ 0,83

Dividend  
Yield | Mês

1,10%

Dividend  
Yield (% CDI)\*

110,37%

PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO

R\$ 181,8 milhões

VOLUME  
MÉDIO  
NEGOCIADO  
POR DIA

R\$ 70,8 mil

NÚMERO  
DE  
INVESTIDORES

5.459

QUANTIDADE  
DE  
COTAS

2.057.726

VALOR  
DE  
MERCADO

R\$ 154,9 milhões

FII  
INVESTIDOS

37

\* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 31/03/2023.

## PALAVRA DO GESTOR

## Prezado Investidor,

No cenário global, o destaque do período foi a crise dos bancos dos Estados Unidos e Europa, decorrente dos atuais níveis de inflação e juros que potencializou o risco de crédito para este setor. Continuamos atentos aos níveis de atividade e de emprego dos Estados Unidos, que ainda exigem política monetária mais restritiva do FED, e impactam as decisões de investimento nos mercados emergentes.

No Brasil, a inflação ainda acima da meta e juros elevados são fatores que aumentam a volatilidade e reduzem a liquidez do mercado de ativos reais. Soma-se a isto o ambiente de incerteza relacionado ao novo arcabouço fiscal, que mesmo que apresentado no fim de março/2023, ainda precisa avançar e ser apresentado ao Congresso.

Com isto, observamos o fechamento dos prêmios dos títulos públicos (utilizamos NTN-B 2035), mas que ainda estão em patamar elevado, impactando de forma negativa os níveis de risco do mercado imobiliário. A despeito disto, ainda existem oportunidades de investimento atrativas para serem exploradas pelo Fundo.

A bolsa fechou o mês com desvalorização de 2,91% e o dólar depreciou 3,03% frente ao real. Já o IFIX encerrou março/2023 com performance negativa de 1,69%.

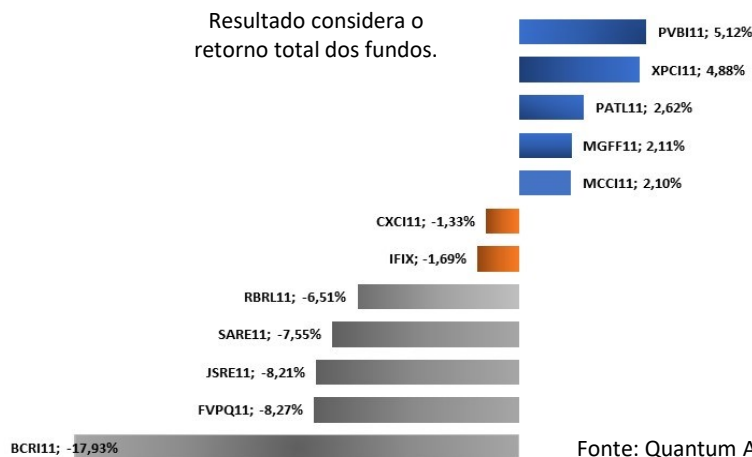
**IBOVESPA**  
101.882,20 pontos  
- 2,91%

**DÓLAR**  
R\$ 5,06  
- 3,03%

**IFIX**  
2.760,96 pontos  
- 1,69%

Dos fundos investidos pelo CXCI11, os do setor de tijolo foram os mais impactados no período, principalmente os dos segmentos de logística e lajes corporativas, além de observarmos fundos de recebíveis específicos que foram impactados por inadimplimento de parte do portfólio. De qualquer forma, o segmento de recebíveis contribuiu mais uma vez, de forma positiva, por meio de distribuição de proventos.

## Destques | Resultados FII Investidos | CXCI11

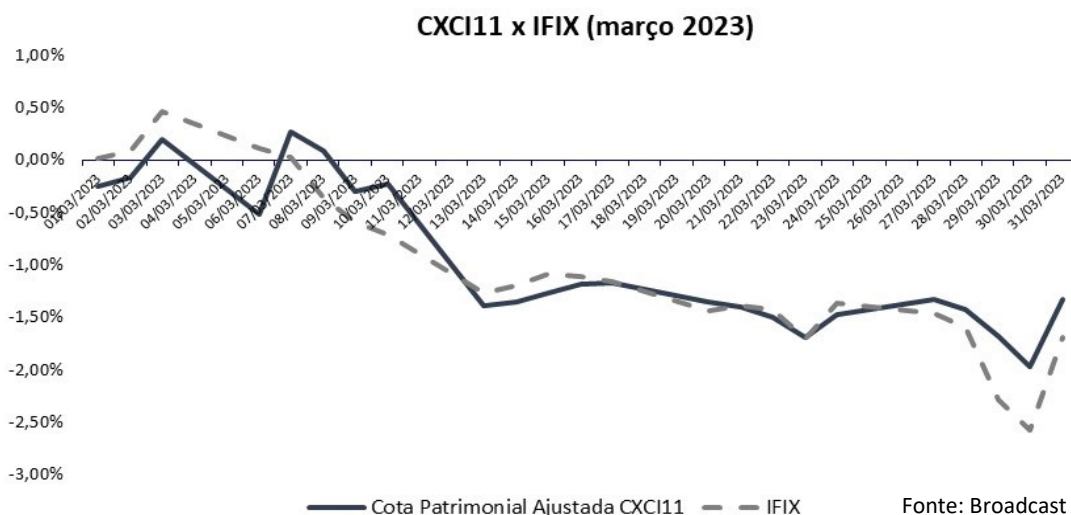


\* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

PÁGINA 4

## PALAVRA DO GESTOR

Ainda assim, o desempenho do CXCI11 no mês de março/2023 superou novamente o IFIX, com resultado de -1,33%.



Em termos de estratégia de alocação, o maior montante de investimento continua sendo em fundos de recebíveis, com exposição de 48,4% do portfólio. Mesmo em função dos cenários doméstico e internacional, 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 alienamos cotas com preço que consideramos justo e geraram R\$ 0,01/cota de ganho de capital.

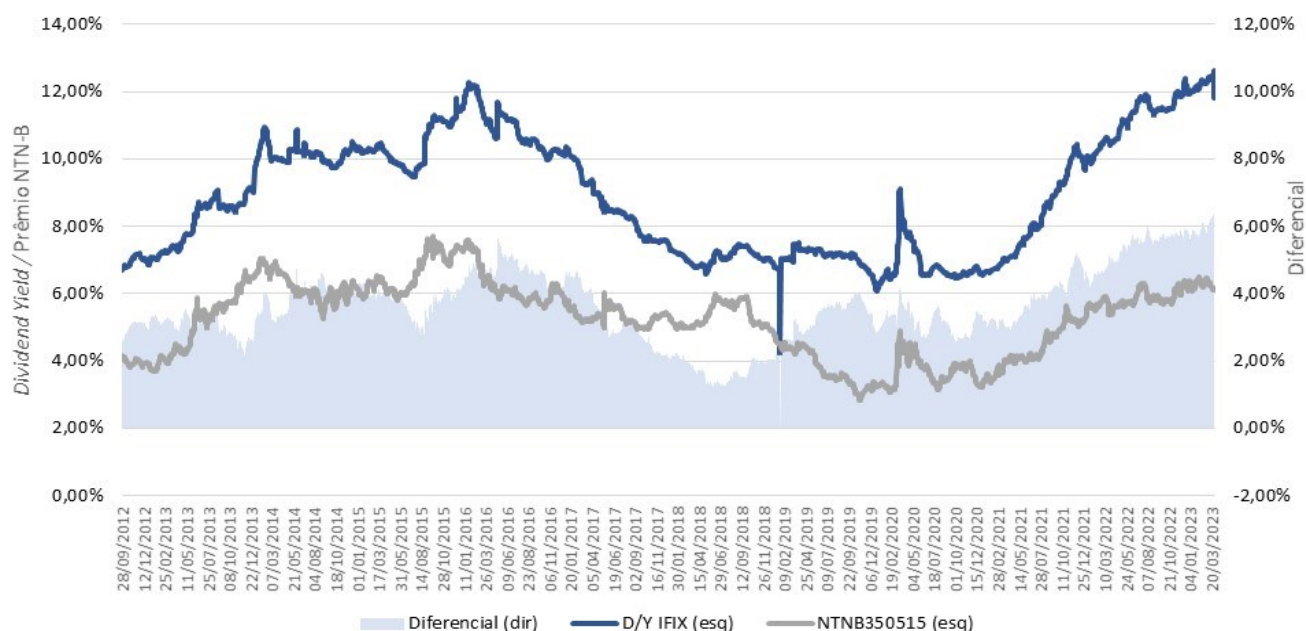
É importante destacar que a equipe de gestão está atenta ao cenário macroeconômico e os impactos na capacidade de pagamento dos consumidores e corporações, principalmente os movimentos recentes no varejo (recuperação judicial da Americanas, Lojas Marisa e Grupo Petrópolis, bem como a recuperação extrajudicial do grupo Amaro), com possíveis consequências para os FII da carteira do CXCI11. Neste sentido, buscamos mitigar o risco de crédito do Fundo, como já dito, por meio de investimentos em ativos de qualidade e com vasta diversificação.

O resultado do Fundo em março/2023 foi de R\$ 0,85/cota e a distribuição de rendimentos referente ao período será de R\$ 0,83/cota, com pagamento a ser realizado em 17/04/2023. Com isto, conseguimos manter um *dividend yield* de 1,10% (110,37% do CDI líquido no período, considerando *gross up* de 15%) em relação à cota de mercado de fechamento do mês. Encerramos o período com R\$ 0,215/cota de reserva acumulada e entendemos que, neste momento de incertezas e volatilidade, esta estratégia de formação de reserva é importante, pois traz a possibilidade de alocação em alternativas de investimento atrativas, podendo potencializar o resultado do Fundo, além de possibilitar maior estabilização de receita para o CXCI11 no futuro.

## 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 (5,62% vs 3,62% 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 NTN-B-2035



## PALAVRA DO GESTOR – 1 ANO DE CXCIII

**Em 16 de março de 2023 o CXCIII completou o seu primeiro ano de atividades!!!**

O início das atividades do Fundo ocorreu em meio à recuperação dos níveis de atividade econômica, o que era reflexo direto do controle da pandemia relacionada à Covid-19. Esta era a leitura do mercado, num momento em que havia a percepção de que a precificação dos principais FII negociados em bolsa era atrativa, com bons descontos do valor de mercado dos fundos em relação aos valores patrimoniais. Mas houve uma série de eventos que pressionaram ainda mais o mercado de ativos reais: (i) crise geopolítica sem precedentes no curto prazo, com a guerra entre a Rússia e a Ucrânia sem expectativa de resolução diplomática; (ii) crise energética; (iii) inflação mundial levando os Bancos Centrais a implementarem políticas monetárias mais restritivas; (iv) eleições presidenciais mais acirradas da história do Brasil, com indefinição da política fiscal e da indicação da nova equipe econômica; e (v) crise no sistema bancário dos Estados Unidos e Europa.

E o reflexo disto para a indústria de FII pode ser traduzido por meio da elevação de volatilidade. A comparação entre o prêmio da NTN-B 2035 e o valor da cota de mercado do CXCIII é uma das formas de avaliar os impactos deste cenário. Porém, em nossa visão, por mais que pareça contraditório, temos oportunidades de investimentos atrativas.



**Mesmo com este cenário desafiador, foram investidos R\$ 208 milhões em cotas de 39 FII dos mais variados setores (recebíveis, lajes corporativas, shoppings, logística, varejo, educacional, agronegócio, FoF, entre outros). Além disto, investimos mais R\$ 26 milhões em LCI. Também houve R\$ 30 milhões de desinvestimentos, com geração de ganho de capital que contribuiu para uma parcela importante da distribuição de resultado do Fundo. Com isto, foram distribuídos R\$ 18,9 milhões de proventos ao longo deste primeiro ano de atividades do Fundo, equivalente à R\$ 9,19/cota.**

Continuamos com o objetivo de ter distribuição recorrente de proventos, alocando em ativos com bons fundamentos e capazes de gerar ganho de capital e valorização das cotas do CXCIII. Com uma equipe multidisciplinar e processos bem estruturados, entendemos ser possível gerar mais segurança e assertividade na tomada de decisão, maximizando os resultados para o Fundo.

**Novamente, agradecemos aos nossos cotistas pela confiança e ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos sobre a atuação da equipe de gestão e os resultados CXCIII.**

## DESTAQUES | CENÁRIO INTERNACIONAL

Em termos globais, as projeções para o crescimento avançaram para 2,4% em 2023 e ficaram estáveis em 2,9% para 2024. Já a inflação apresentou uma tendência de alta em 2023 (5,3% ante 5,2% na medição anterior) e 2024 (3,5% ante 3,3%). Os bancos centrais estão atentos ao comportamento da inflação e avaliando a melhor forma de conduzir a política monetária, que tem mais um desafio incorporado depois dos problemas recentes no sistema bancário.

Nos Estados Unidos, o mercado de trabalho segue aquecido, com aumento de criação de vagas de trabalho e no ganho salarial médio, o que segue impactando a inflação. Mesmo com indícios de desaceleração nas últimas medições, a inflação segue em patamares elevados (6,0%). Com isto, apesar dos problemas recentes no sistema bancário, houve a elevação da taxa básica de juros da economia americana em 0,25%, para o intervalo entre 4,75% e 5,00%.

Na Europa, a prévia da inflação de fevereiro/23 desacelerou de 8,6% (a/a) para 8,5%. Em que pese os eventos envolvendo bancos regionais nos EUA e o aumento da preocupação com o Credit Suisse, o Banco Central Europeu aumentou suas três taxas de juros de referência em 0,50 p.p, afirmando que acompanha a situação de perto, e que “o setor bancário da área do euro é resiliente, apresentando posições de capital e liquidez fortes”.

Na China, a reabertura da economia tende a ser um vetor positivo para a atividade, embora ainda existam desafios no reestabelecimento da demanda e em questões de ordem global com a desaceleração das principais economias do mundo limitando o crescimento. De qualquer forma, o governo definiu a meta de crescimento para 2023 em cerca de 5%.

## DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO

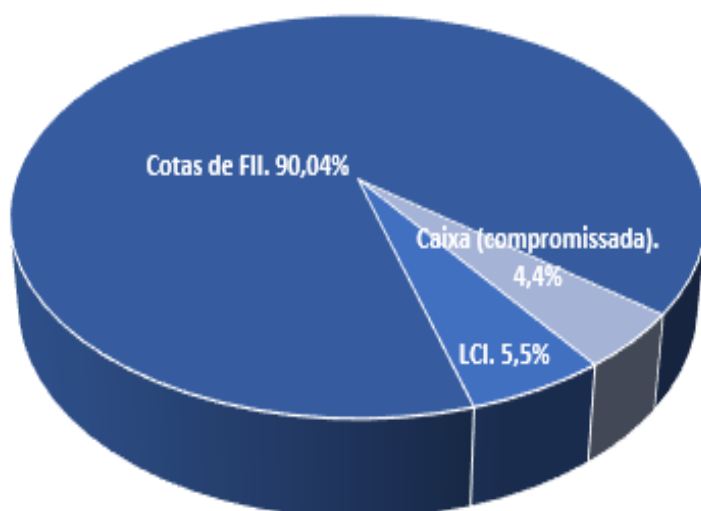
No âmbito doméstico, os resultados recentes dos níveis de atividade tiveram um viés mais negativo, principalmente a produção industrial, que variou -0,3%, e ainda está 2,3% abaixo do patamar pré-pandemia (fev/20). Apesar disto, os indicadores de confiança vieram positivos, com crescimento da expectativa de confiança do consumidor, comércio, indústria, serviços. A taxa de desemprego subiu para 8,4% em janeiro/23, com avanço da renda habitual real de (R\$ 2.823,00 para R\$ 2.835,00 – número acima da média histórica, mas ainda abaixo dos níveis pré-pandemia).

O IPCA passou de 0,53% em janeiro/23 para 0,84% fevereiro/23. (em 12 meses desacelerou de 5,77% para 5,6%).

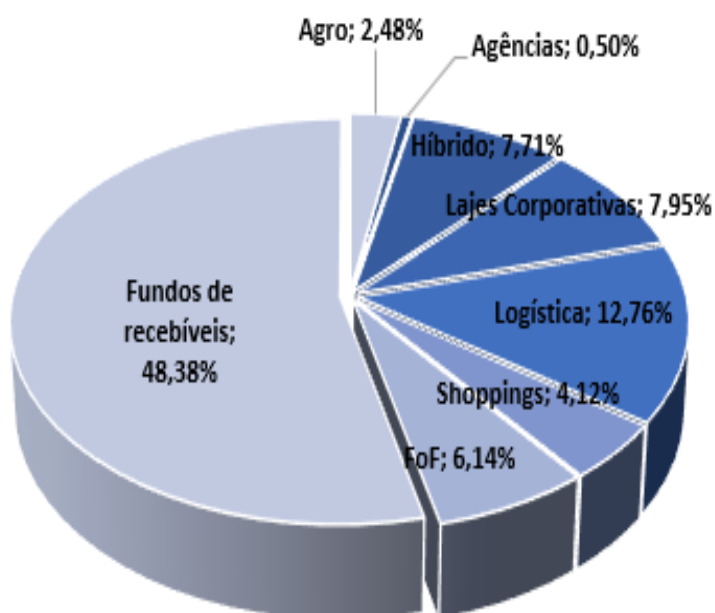
Do ponto de vista fiscal, o destaque foi para apresentação do Novo Arcabouço Fiscal, mas sem o texto do projeto de lei. Foi proposto um compromisso com a trajetória de resultado primário de -0,5% do PIB para 2023, 0,0% em 2024, 0,5% em 2025 e 1,0% em 2026, com uma banda de 0,25%. A proposta prevê um crescimento real da despesa primária de 70% do crescimento da receita líquida do ano anterior caso o resultado primário seja cumprido e 50% caso a banda não seja atingida, e respeitando os limites de 0,6% (piso) a 2,5% (teto) para o crescimento das despesas.

Em termos de política monetária, a reunião de política monetária de março reiterou a SELIC em 13,75% a.a. De acordo com a comunicação do COPOM, o entendimento que se tem é que o ambiente externo é desafiador, e a inflação está em estágio de desinflação mais lenta, e por isto a manutenção dos juros em patamar ainda elevado.

## CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 90,04%)

**Alocação em FII – Distribuição Setorial**

(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 90,04%)

O Fundo encerrou o mês de março/23 com 95,6% do seu portfólio em ativos imobiliários, sendo 5,5% em LCI e 90,04% em cotas de FII.

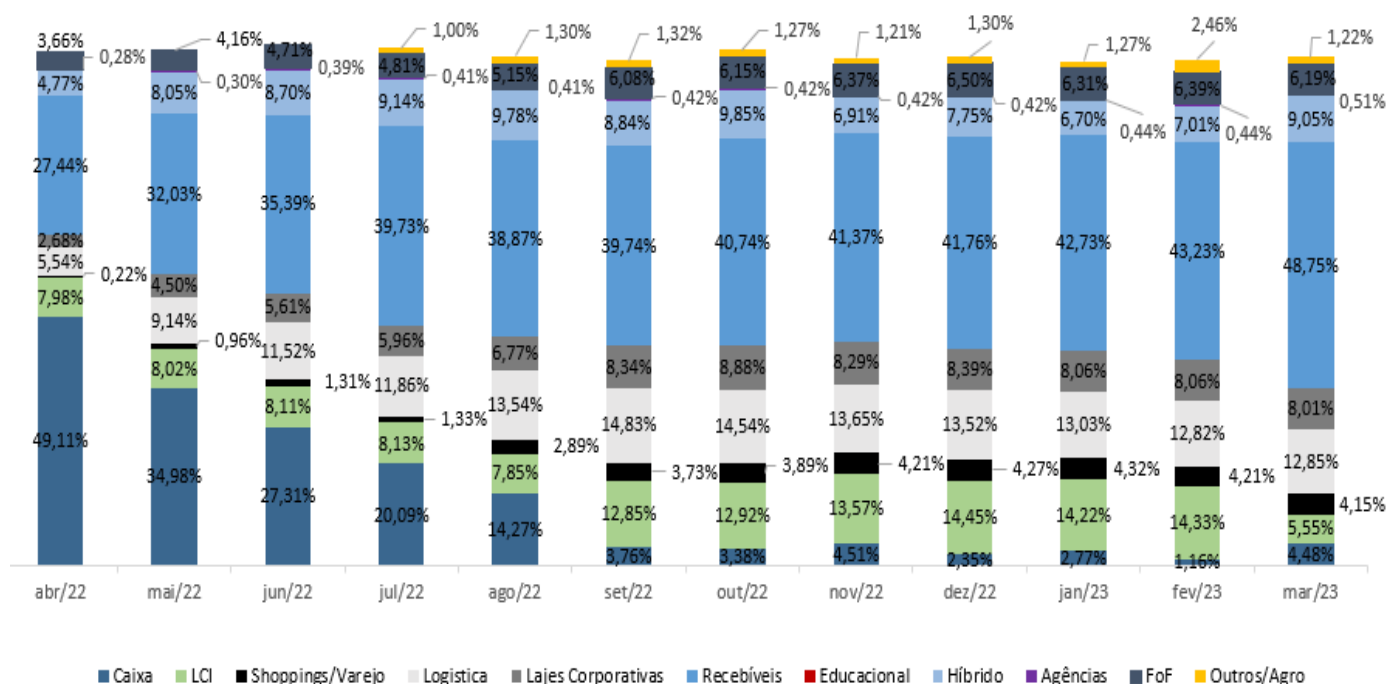
A maior alocação do Fundo segue sendo em cotas de FII do segmento de recebíveis. Com os juros ainda elevados, e com a inflação persistentemente acima da meta, este segmento tende a trazer maior estabilização para a geração de resultado do CXCI11 (46,3% da receita foi proveniente de FII de recebíveis). Por outro lado, este cenário de juros e inflação elevados por mais tempo impacta negativamente consumidores e corporações, com o segmento de crédito demandando mais cautela. Até por isto, concentramos os investimentos em FII com níveis de garantia mais elevados e bem diversificados.

Dadas as incertezas do mercado, os investimentos em FII de tijolo (agências, lajes, logística e shopping) se mantiveram no mesmo patamar, encerrando o mês de março/2023 com 33,04% 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 6,14% 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 2,48% de representatividade.

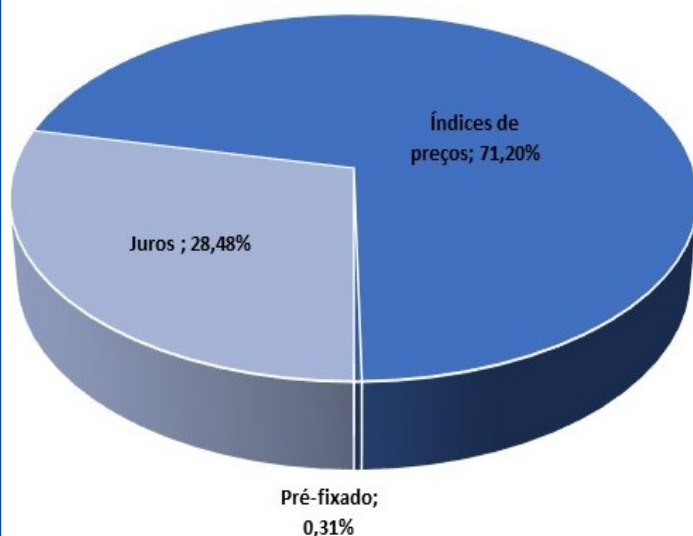
Dada a volatilidade do período, aproveitamos assimetrias de preço em determinados FII para gerar ganho de capital (R\$ 0,01/cota em março/2023).

### Histórico de alocação por setor

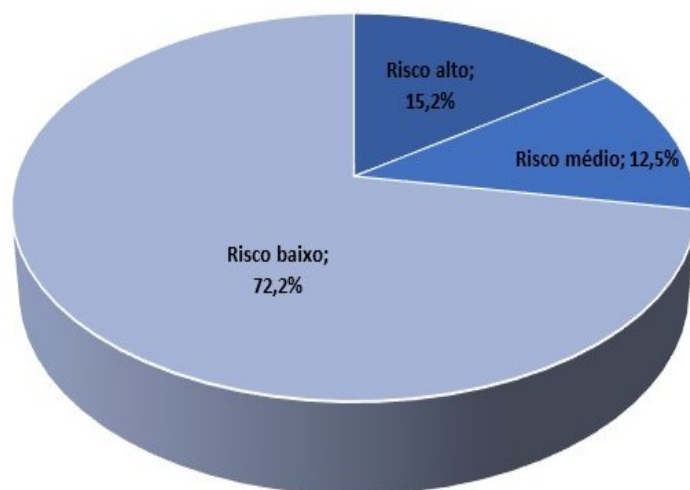


(percentual em relação ao PL)

### FII de recebíveis (distribuição por indexador)



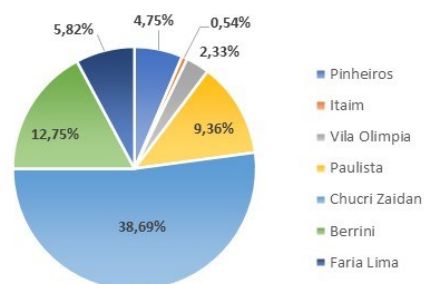
### FII de recebíveis (percepção de risco)



### Concentração lajes corporativas



Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo

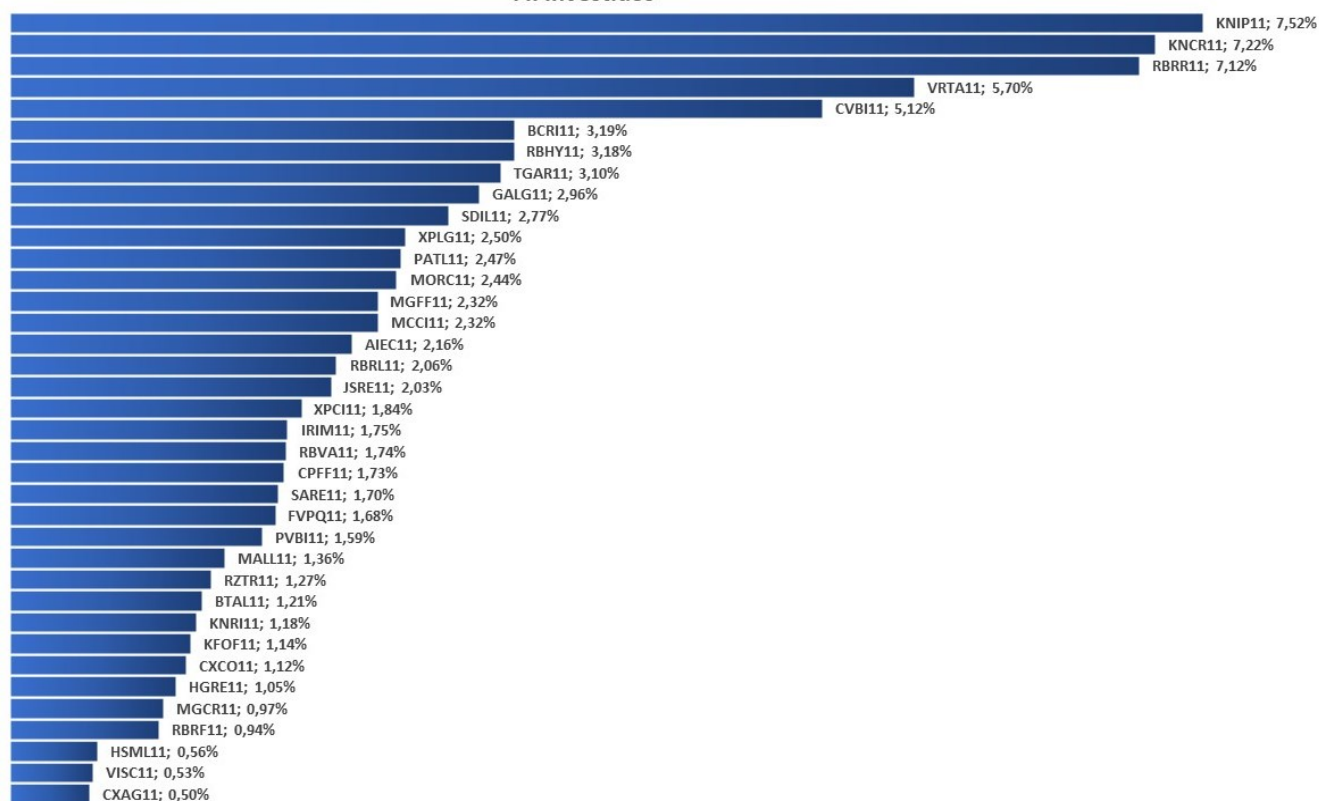


### Concentração ativos logísticos



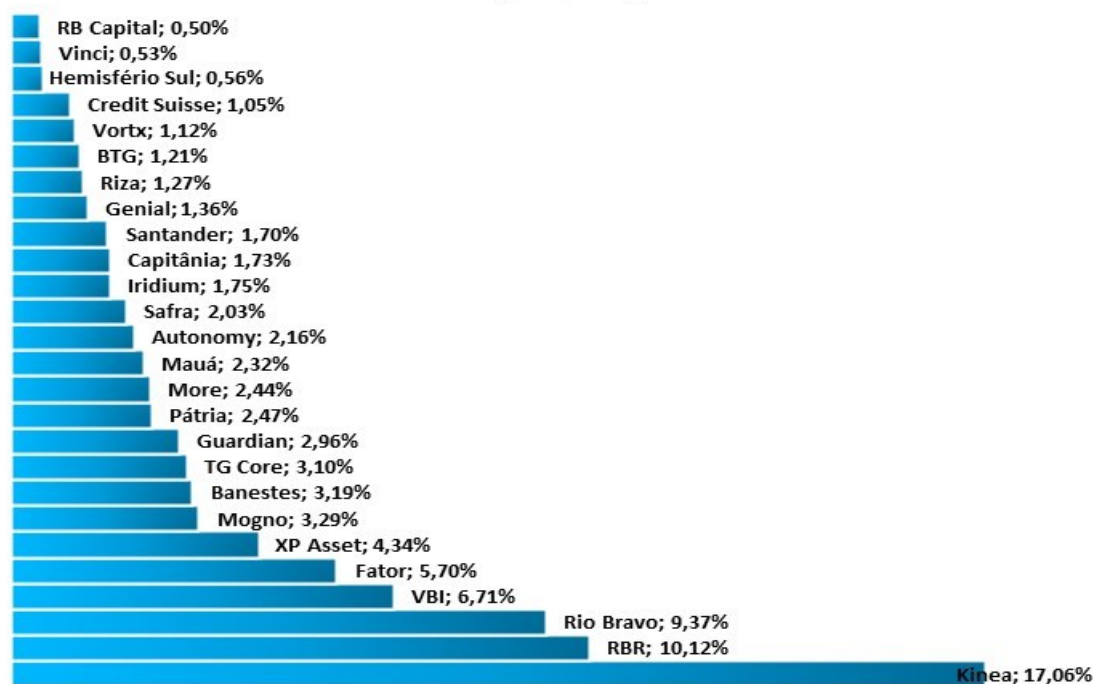
## COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCIII

## FII Investidos



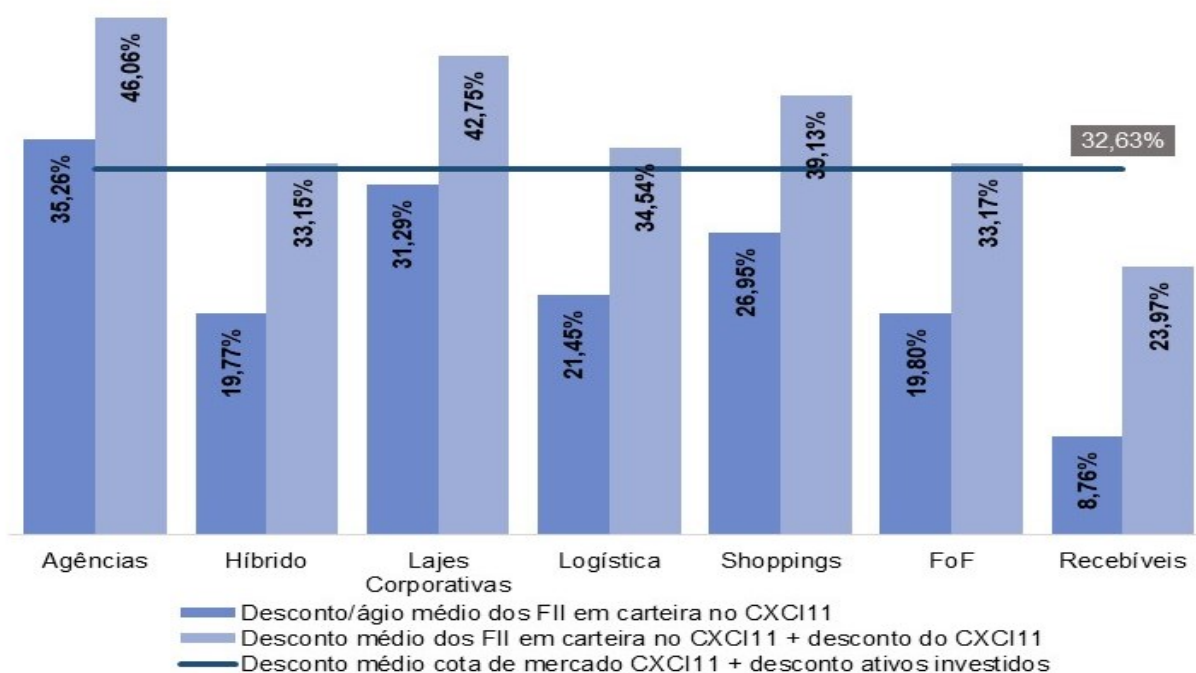
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 90,04%)

## Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 90,04%)

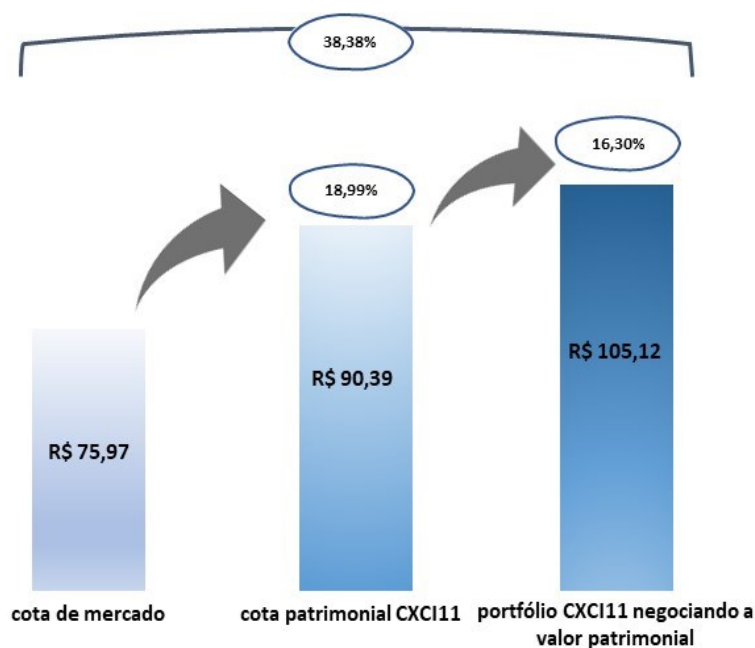
## CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



\* Data base: 28.FEV.2023

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

## CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO

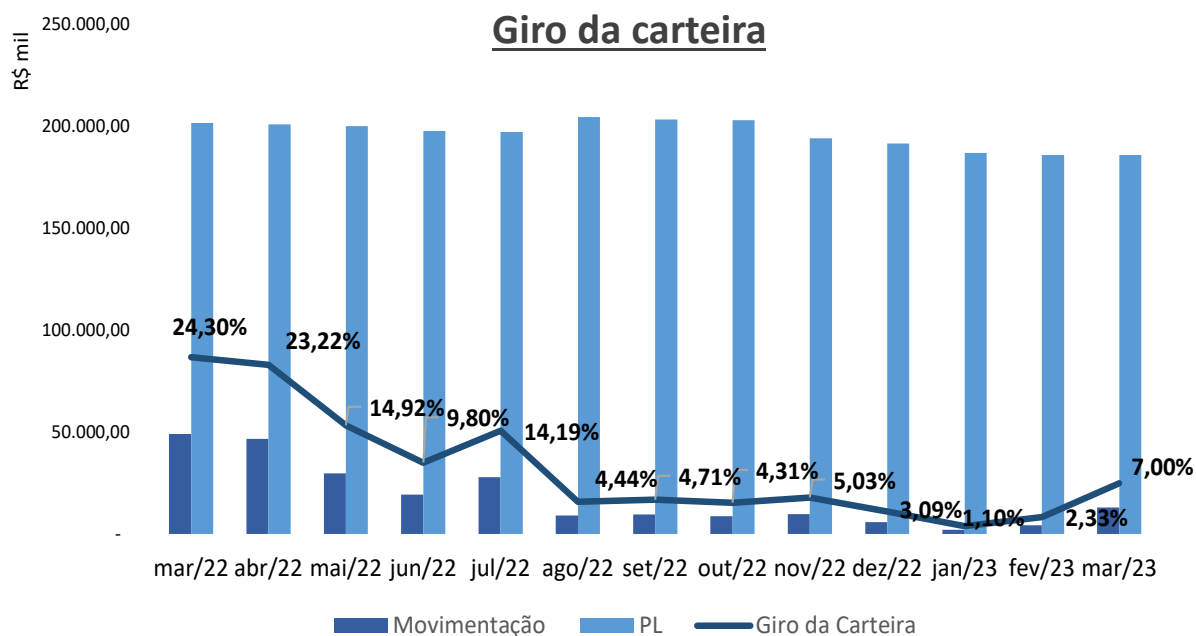


Meses	Taxa de retorno - a.a.	probabilidade
12	54,51%	remoto
24	31,49%	possível
36	24,63%	possível
48	21,36%	provável
60	19,45%	provável

\* Data base: 28.FEV.2023

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

## CXCII1 – MOVIMENTAÇÃO E GIRO

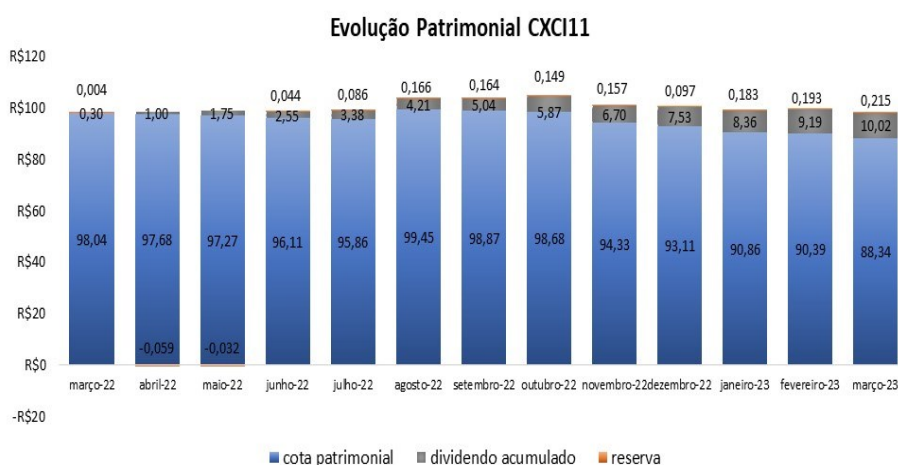


## CXCII1 – NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ

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
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

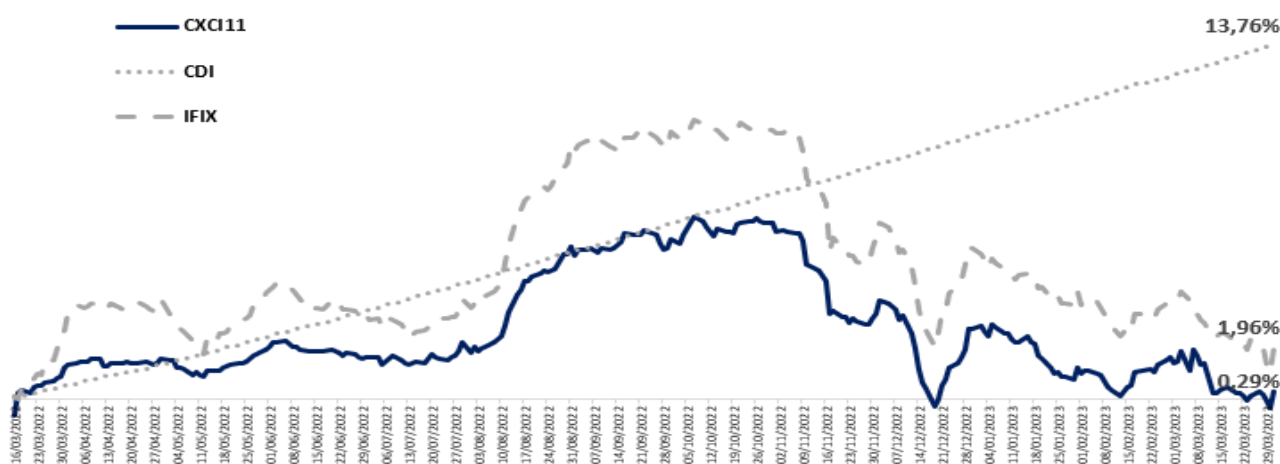
## CXCII1 – EVOLUÇÃO COTA CXCII1

Entendemos que a melhor forma de analisar a evolução da cota patrimonial do CXCII1 é compará-la 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	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%

## CXCII1 – COMPARATIVO DE RETORNO

**Cota Patrimonial CXCII1 x CDI x IFIX**

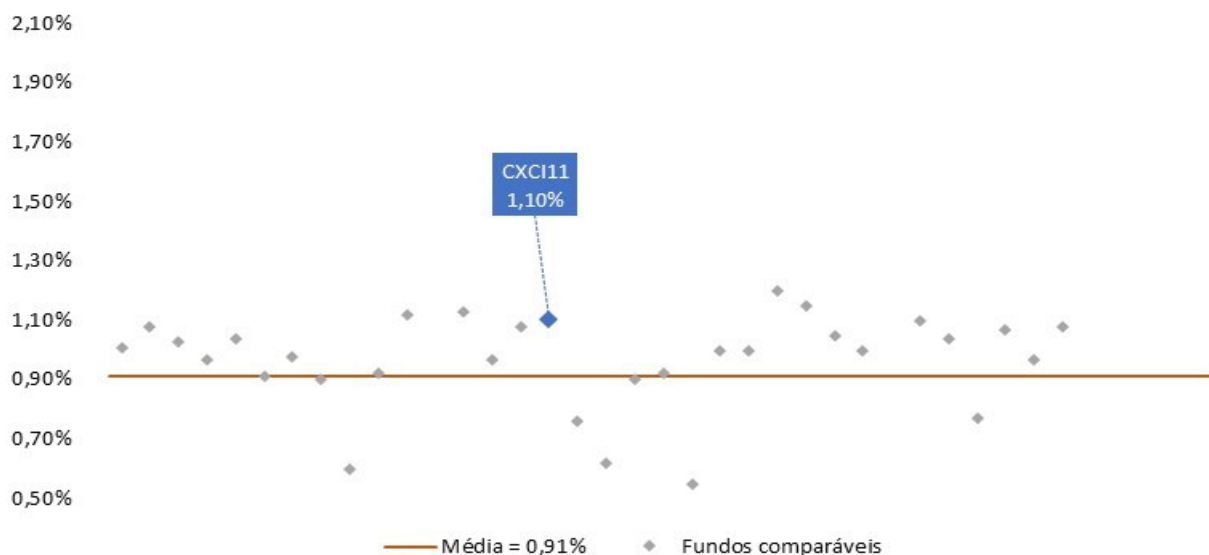
\* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
mar/23	1,10%	1,30%	110,37%
desde o início	13,30%	15,65%	113,24%

\* gross up de 15% e cota de mercado de 31/03/2023

## CXCIII – COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS

## Dividend Yield - CXCIII x Fundos comparáveis



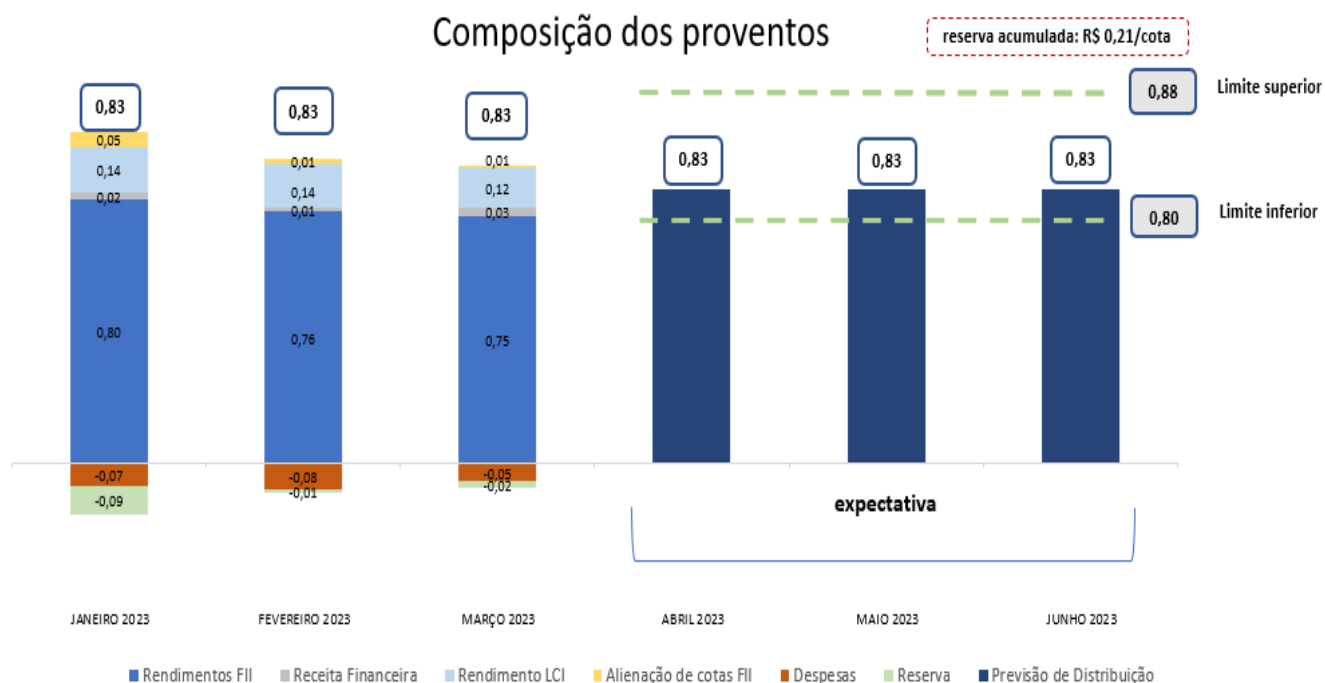
\*Fonte: Quantum | Axis base MAR/2023

## CXCIII – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

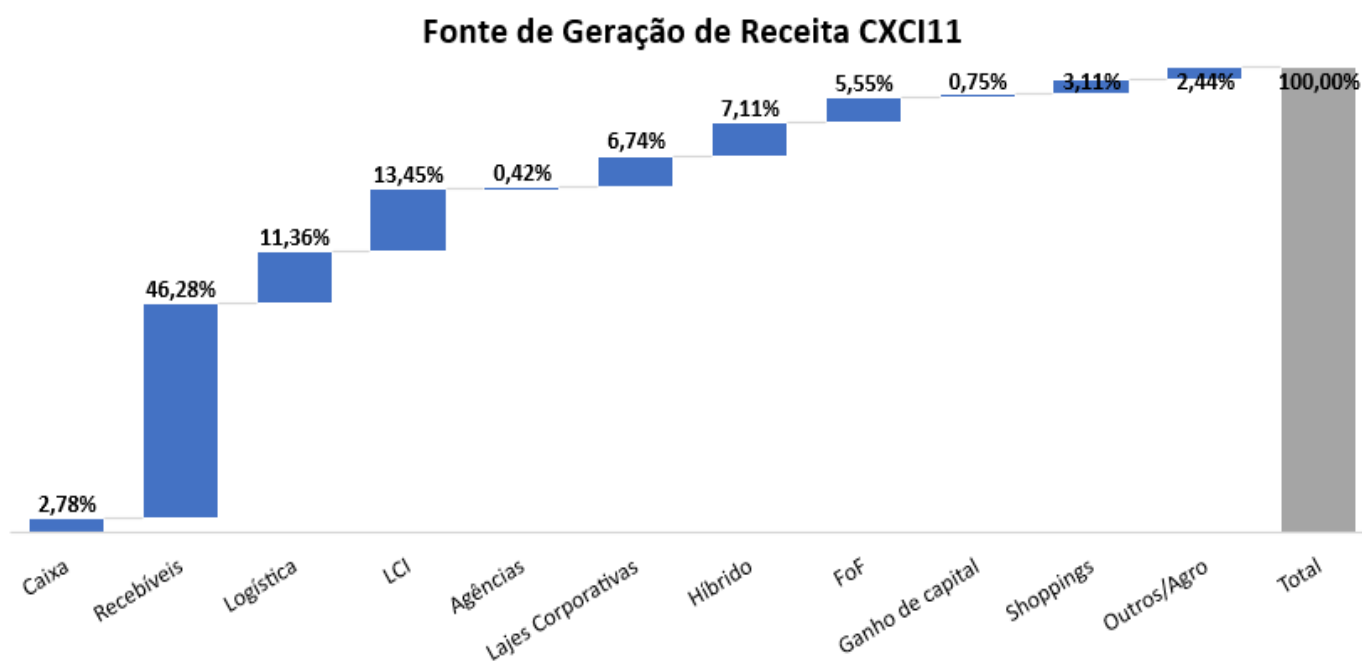
	OCTUBRO 2022	NOVEMBRO 2022	DEZEMBRO 2022	JANEIRO 2023	FEVEREIRO 2023	MARÇO 2023	2023	12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.452.466,26	R\$ 1.377.745,25	R\$ 1.389.231,85	R\$ 1.645.657,65	R\$ 1.567.582,97	R\$ 1.547.501,92	R\$ 4.760.742,54	R\$ 16.171.484,97
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ 44.380,25	R\$ 146.488,23	R\$ 28.908,07	R\$ 59.147,64	R\$ 26.086,26	R\$ 14.007,93	R\$ 99.241,83	R\$ 402.195,59
Receitas financeiras	R\$ 55.405,21	R\$ 55.947,39	R\$ 39.014,26	R\$ 38.451,09	R\$ 21.178,04	R\$ 51.612,54	R\$ 111.241,67	R\$ 2.994.006,72
LCI	R\$ 265.071,70	R\$ 265.071,70	R\$ 270.685,87	R\$ 283.275,22	R\$ 278.139,42	R\$ 249.687,60	R\$ 811.102,24	R\$ 2.509.536,82
Despesas	-R\$ 140.867,41	-R\$ 121.604,99	-R\$ 144.369,54	-R\$ 140.432,12	-R\$ 164.054,36	-R\$ 109.193,01	-R\$ 413.679,49	-R\$ 1.641.153,50
Resultado	R\$ 1.676.456,01	R\$ 1.723.647,58	R\$ 1.583.470,51	R\$ 1.886.099,48	R\$ 1.728.932,33	R\$ 1.753.616,98	R\$ 5.368.648,79	R\$ 20.436.070,60
<b>Distribuição</b>	<b>R\$ 1.707.912,58</b>	<b>R\$ 1.707.912,58</b>	<b>R\$ 1.707.912,58</b>	<b>R\$ 1.707.912,58</b>	<b>R\$ 1.707.912,58</b>	<b>R\$ 1.707.912,58</b>	<b>R\$ 5.123.737,74</b>	<b>R\$ 20.001.096,72</b>
Resultado por cota	R\$ 0,81	R\$ 0,84	R\$ 0,77	R\$ 0,92	R\$ 0,84	R\$ 0,85	R\$ 2,61	R\$ 9,93
Distribuição por cota	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 2,49	R\$ 9,72

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

## CXCIII – COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS



## CXCIII – 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](mailto: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**