



MAI. 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 CXCII1 | MAIO 2023



Cota Patrimonial

R\$ 93,01

Cota de Mercado

R\$ 80,99

Distribuição  
por Cota

R\$ 0,84

Dividend  
Yield | Mês

1,04%

Dividend  
Yield (% CDI)\*

108,95%

PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO

R\$ 191,4 milhões

VOLUME  
MÉDIO  
NEGOCIADO  
POR DIA

R\$ 154,2 mil

NÚMERO  
DE  
INVESTIDORES

5.405

QUANTIDADE  
DE  
COTAS

2.057.726

VALOR  
DE  
MERCADO

R\$ 166,7 milhões

FII  
INVESTIDOS

36

\* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 31/05/2023.

## PALAVRA DO GESTOR



Prezado Investidor,

O mês de maio/2023 foi positivo para os mercados em geral, muito embora os agentes econômicos ainda tenham preocupação com os níveis de inflação global, que exige política monetária mais restritiva por período de tempo mais longo.

No Brasil, o destaque do período foi a aprovação do arcabouço fiscal na Câmara, que deve ser deliberado em junho pelo Senado, ainda que a perspectiva de aumento da carga tributária continue a gerar ceticismo. De qualquer forma, este cenário foi positivo para o mercado de ativos reais e gerou uma importante redução dos níveis de risco.

Com esta redução do risco fiscal, observamos o fechamento da curva de juros futura, bem como dos prêmios dos títulos públicos (utilizamos NTN-B 2035, que caiu 41 bp. em maio/2023, enquanto que o DI com vencimento para 2023 caiu 73 bp.).

Com este fechamento das curvas de juros e dos prêmios dos títulos públicos, a bolsa fechou o mês com valorização de 3,74% e o dólar apreciou 1,39% frente ao real. Com uma taxa de desconto menor, os fundos imobiliários tiveram valorização no período, e o IFIX encerrou maio/2023 com performance positiva de 5,43%, revertendo os resultados negativos dos últimos meses e acumulando alta de 5,10% no ano.

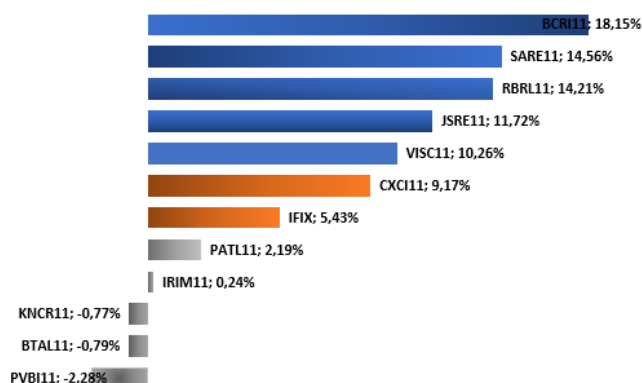
**IBOVESPA**  
108.335,07 pontos  
3,74%

**DÓLAR**  
R\$ 5,06  
1,39%

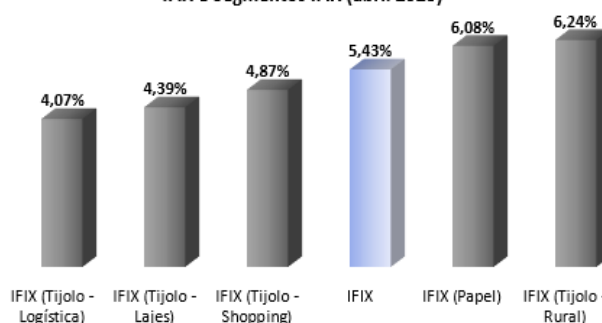
**IFIX**  
3.013,46 pontos  
5,43%

Dos fundos investidos pelo CXCIII, os do setor de tijolo tiveram os melhores resultados no período, principalmente os de lajes corporativas, shopping e logística. Para o caso dos FII de recebíveis, o aumento do risco de crédito impactou de forma negativa este segmento, principalmente os FII *high yield*. Após o período de maior incerteza para o segmento, houve uma retomada dos preços, ainda que os níveis de distribuição de proventos de muitos FII *high yield* tenham sido revisados para baixo. Ainda assim, o segmento de recebíveis contribui com níveis importantes de receita para o Fundo.

#### Destaques | Retorno FII Investidos | CXCIII



#### IFIX e Segmentos IFIX (abril 2023)



Fonte: Quantum Axis

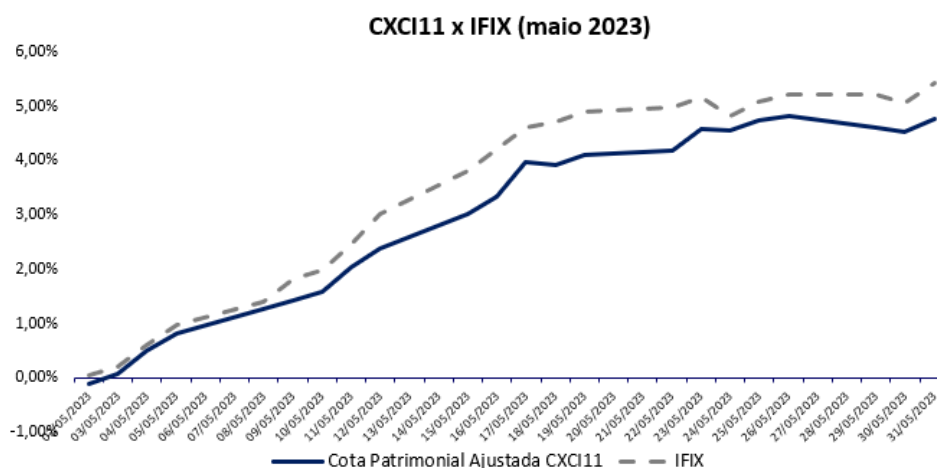
\* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

PÁGINA 4

## PALAVRA DO GESTOR



O desempenho do CXCIII11 no mês de maio/2023 acompanhou o movimento IFIX, com resultado positivo de 4,77%. 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 possui níveis de prêmio/desconto menores do que os FII do segmento de tijolo.



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

De qualquer forma, acreditamos que a carteira do Fundo está bem posicionada, com (i) fundos de tijolo com bons fundamentos e possibilidade de geração de ganho de capital no médio/longo prazo; (ii) fundos de recebíveis bem diversificados e com bons níveis de garantia (mesmo com o cenário de crédito adverso nos últimos meses, a carteira de FII deste segmento não sofreu de forma significativa – o FII mais impactado foi o BCRI11, que ajustou os níveis de distribuição de proventos em função de recentes renegociações, o que também gerou uma redução no valor da cota de mercado).

Muito embora o cenário macroeconômico siga desafiador, já há perspectivas mais positivas para o médio prazo. Com isto, estamos revisando a composição de segmentos do portfólio, bem como a exposição a indexadores e níveis de risco dos FII investidos.

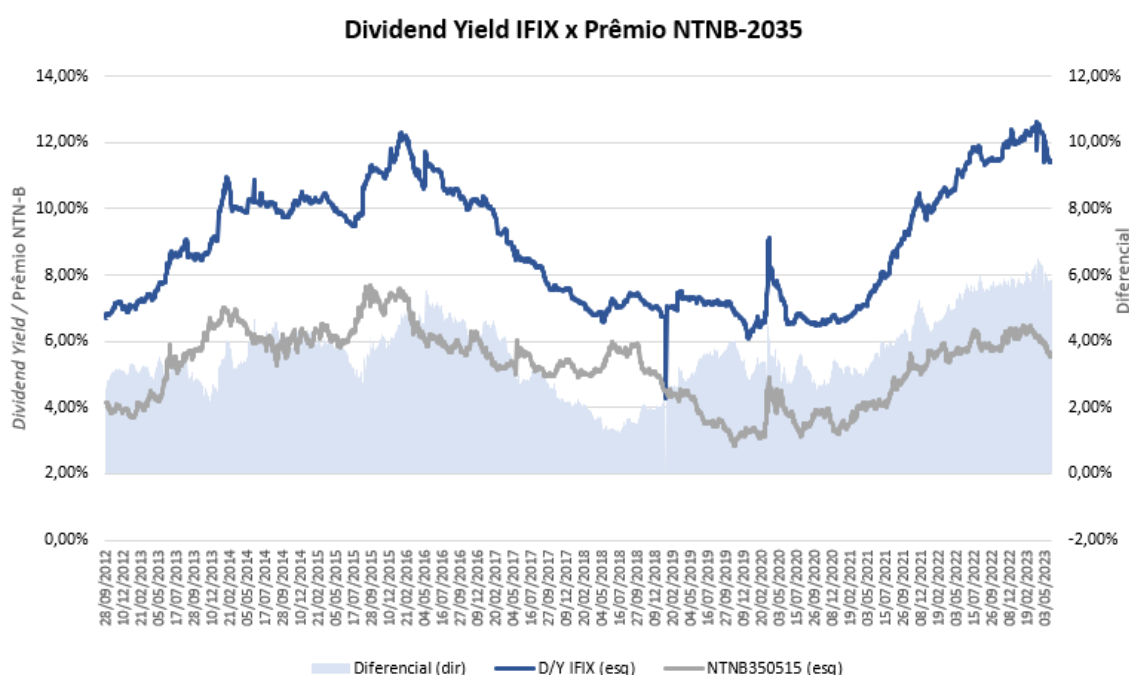
O resultado do Fundo em maio/2023 foi de R\$ 0,82/cota e a distribuição de rendimentos referente ao período será de R\$ 0,84/cota, com pagamento a ser realizado em 15/06/2023. Com isto, conseguimos manter um *dividend yield* de 1,04% (108,95% do CDI líquido no período, considerando *gross up* de 15%) em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

Encerramos o período com R\$ 0,29/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. Para reavaliação do *guidance* de distribuição de proventos e reposicionamento do portfólio, acompanhamos as projeções macroeconômicas, principalmente a expectativa de convergência da inflação para a meta e a redução dos níveis de juros.

## 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 (5,84% vs 3,67% da média histórica). Ainda que esta diferença tenha caído entre abril/2023 e maio/2023 com a recuperação de mais de 9% do IFIX no período, destacamos que há espaço para a valorização das cotas dos fundos no mercado secundário.





## DESTAQUES | CENÁRIO INTERNACIONAL

As projeções do FMI para o crescimento mundial aumentaram para 2,5% em 2023, enquanto reduziram para 2,7% em 2024 e se mantiveram em 3,3% em 2025. Já a expectativa de inflação apresentou queda marginal em 2023 (5,5% ante 5,6%), estabilidade em 2024 (3,4%), e queda para 2025 (3,2% ante 3,4%). Com isto, ainda vemos políticas monetárias mais restritivas, com os bancos centrais aumentando os níveis de juros.

Nos Estados Unidos, os níveis de atividade apresentaram crescimento acima das expectativas 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 (o índice acumulado em 12 meses passou de 5,0% para 4,9%), a inflação segue em patamares elevados. Com isto, os juros foram elevados em 0,25%, para o intervalo entre 5,00% e 5,25%, movimento relacionado com o fato de que a queda da inflação segue num ritmo mais lento do que se esperava.

Na Europa, os índices que medem atividade apresentaram queda, em geral superiores às expectativas de mercado, nas recentes medições. A prévia da inflação acelerou de 6,9% a.a. para 7,0% a.a.. Ainda assim, o Banco Central Europeu (BCE) elevou suas três taxas de juros referenciais em 0,25 p.p.

Na China, Na China, os indicadores de atividade de abril (com destaque para produção industrial e vendas do varejo) mostraram crescimento inferior às expectativas do mercado para o início do 2T23, motivando algumas revisões baixistas nas perspectivas de crescimento para 2023.

## DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO



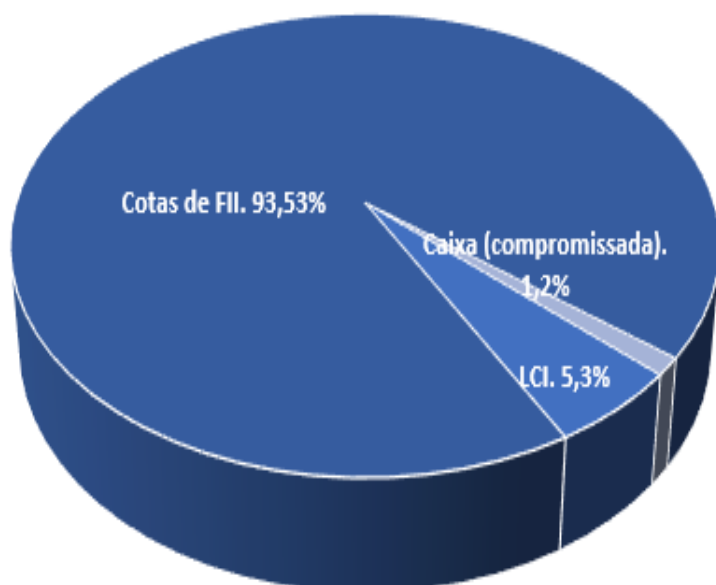
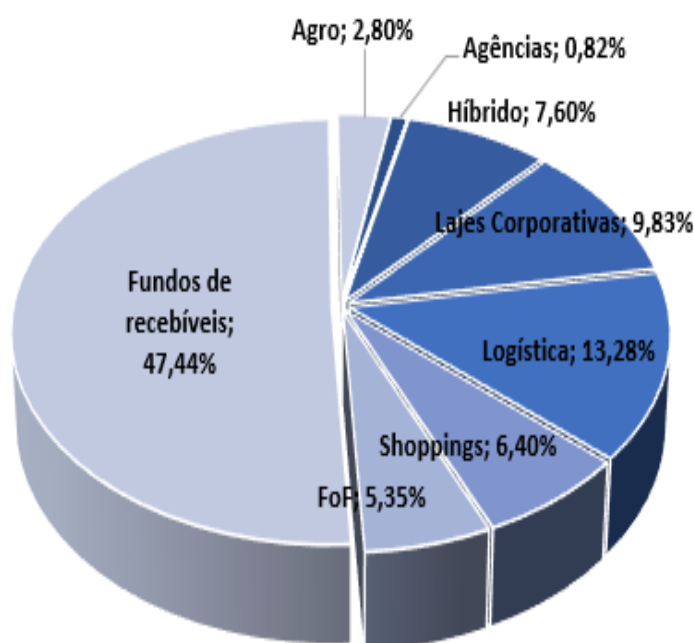
Os indicadores de confiança tiveram um viés positivo no período (4,4% para o comércio, 1,6% para consumidor e 0,5% para serviços). Houve dados positivos para o resultado recente do varejo, volume de serviços e produção industrial. Observamos criação de empregos para o período, com queda da taxa de desemprego para 8,5% em abril/23, surpreendendo positivamente. Ainda houve avanço da renda habitual real, mas ainda com contração da massa salarial.

O IPCA-15 desacelerou acima do esperado em maio/2023, de 0,57% para 0,51% (m/m), sendo a menor variação mensal nos últimos 7 meses. Com isto, no acumulado em 12 meses o IPCA-15 desacelerou de 4,16% para 4,07% (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 para a aprovação na Câmara dos Deputados (372 contra 108 votos) do texto do projeto de lei do Novo Arcabouço Fiscal e para o resultado primário de abril, de R\$15,6 bilhões, trazendo o primeiro crescimento dos gastos compatível com o volume autorizado na lei orçamentária.

Em termos de política monetária, Banco Central do Brasil manteve a SELIC em 13,75% a.a. Em termos de sinalização futura, houve sinais de que ocorrerá a manutenção da taxa básica de juros por período prolongado, reforçando que o BCB irá perseverar a taxa básica até que se consolide o processo de desinflação e a ancoragem das expectativas em torno da meta.

## CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)****Alocação em FII – Distribuição Setorial**

**(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 93,53%)**

O Fundo encerrou o mês de maio/2023 com 98,86% do seu portfólio em ativos imobiliários, sendo 5,3% em LCI e 93,53% em cotas de FII.

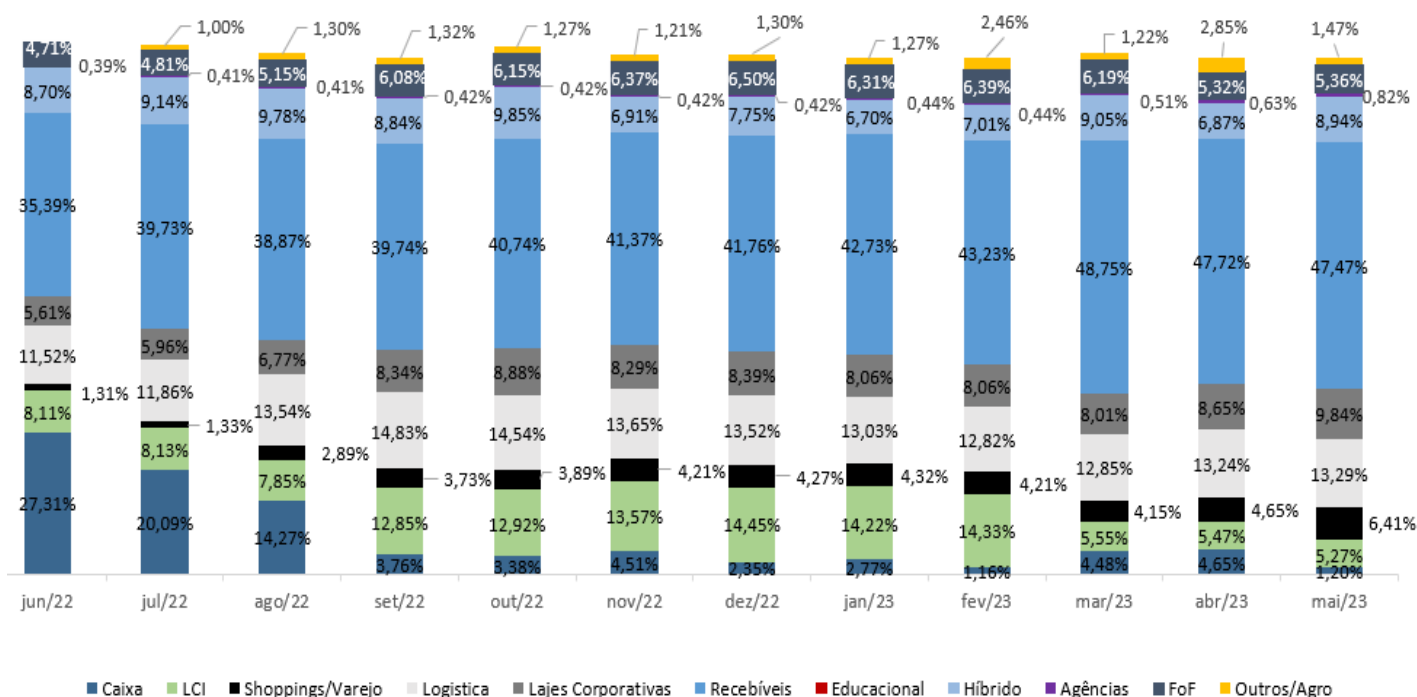
A maior alocação do Fundo é em cotas de FII do segmento de recebíveis. Em maio/2023 observamos uma recuperação da maioria dos FII de recebíveis mais impactados pelo recente aumento do risco de crédito, além do anúncio de distribuição de proventos menores para aqueles que tinham em suas carteiras investimentos em ativos com qualidade de crédito mais baixa. Seguimos monitorando o cenário macro e revisando as premissas de investimento para readequação do portfólio de FII de recebíveis.

Com o fechamento das curvas de juros e a redução das taxas de desconto para os ativos reais, as aquisições do período se concentraram em FII do segmento tijolo (principalmente *shopping*, *lajes*, e fundos híbridos), que ainda negociam com níveis de desconto atrativos e encerraram o período com 37,9% de participação no portfólio do CXCIII. 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 representam 5,3% do portfólio do Fundo, contribuindo com estratégias de alocação complementares às do CXCIII e com possibilidade de geração de ganho de capital no médio prazo. Ainda temos o segmento agro com 2,8% de representatividade.

Aproveitamos a volatilidade para negociar FII com assimetrias temporárias de preço e geramos R\$ 0,01/cota de ganho de capital no período.

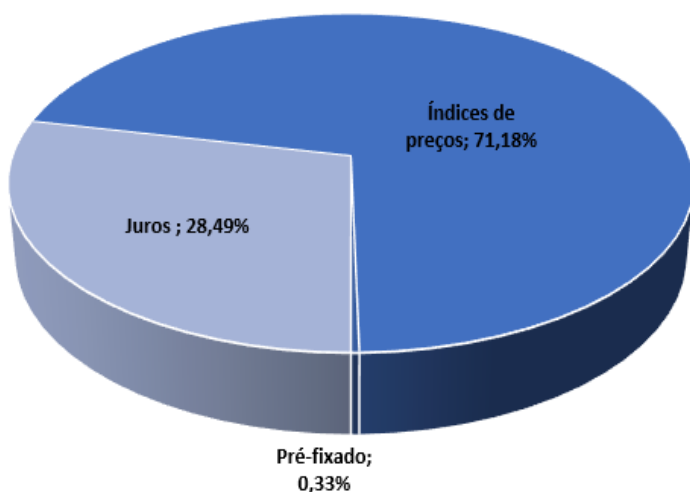
### Histórico de alocação por setor



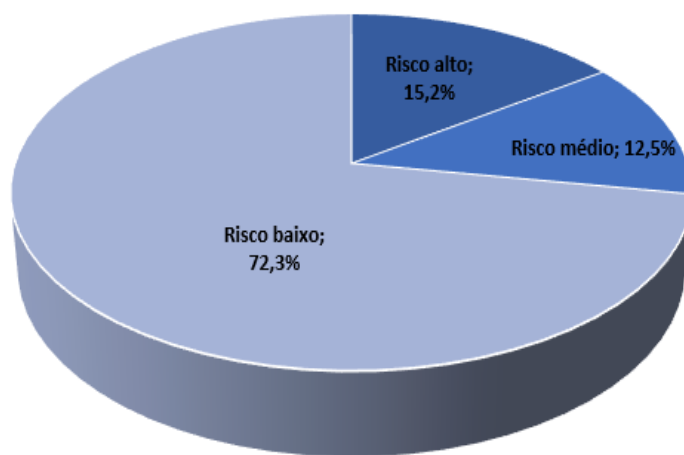
Fonte: CAIXA Asset.

(percentual em relação ao PL)

### FII de recebíveis (distribuição por indexador)

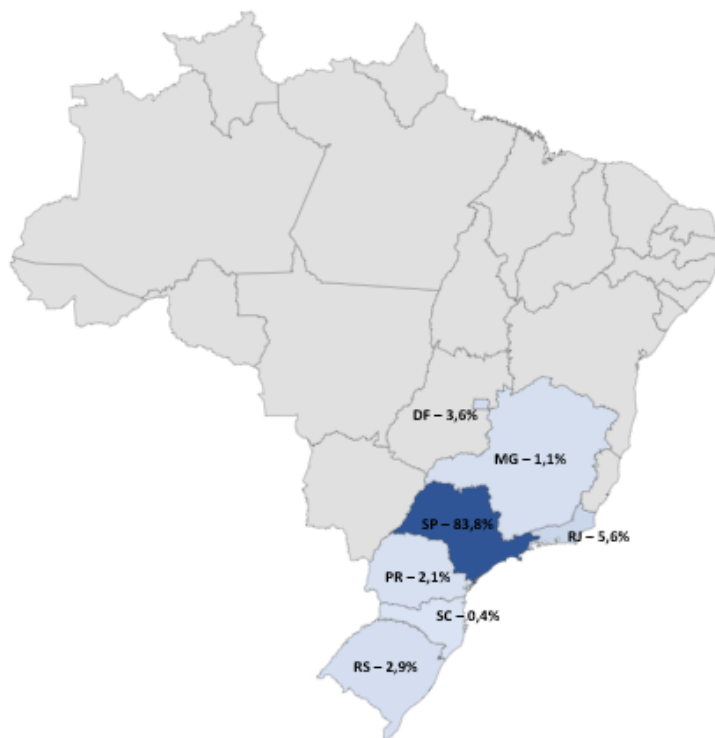


### FII de recebíveis (percepção de risco)

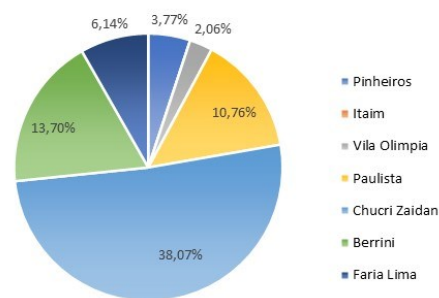


Fonte: CAIXA Asset.

### Concentração lajes corporativas



Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo



Fonte: CAIXA Asset.

### Concentração ativos logísticos

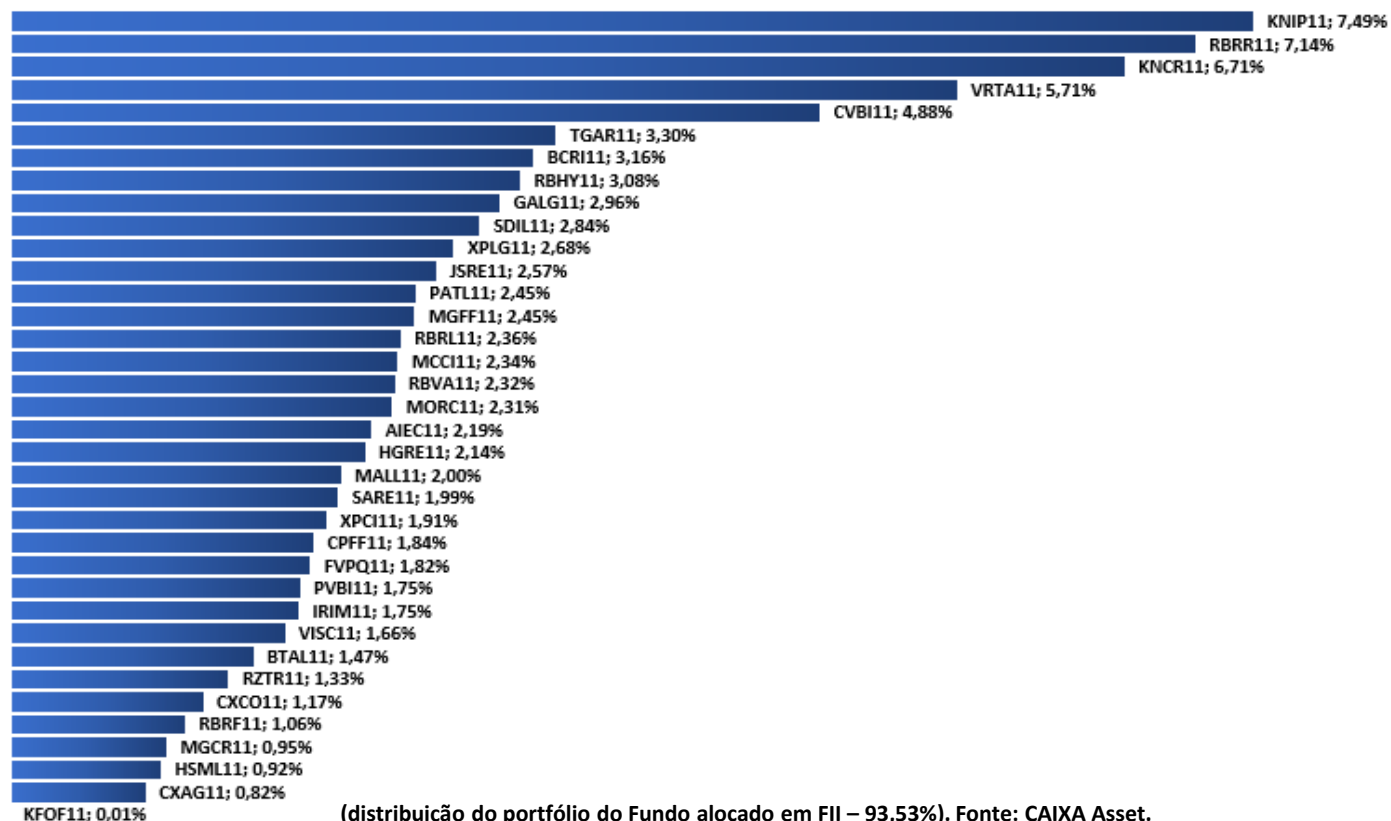


Fonte: CAIXA Asset.

## COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCIII

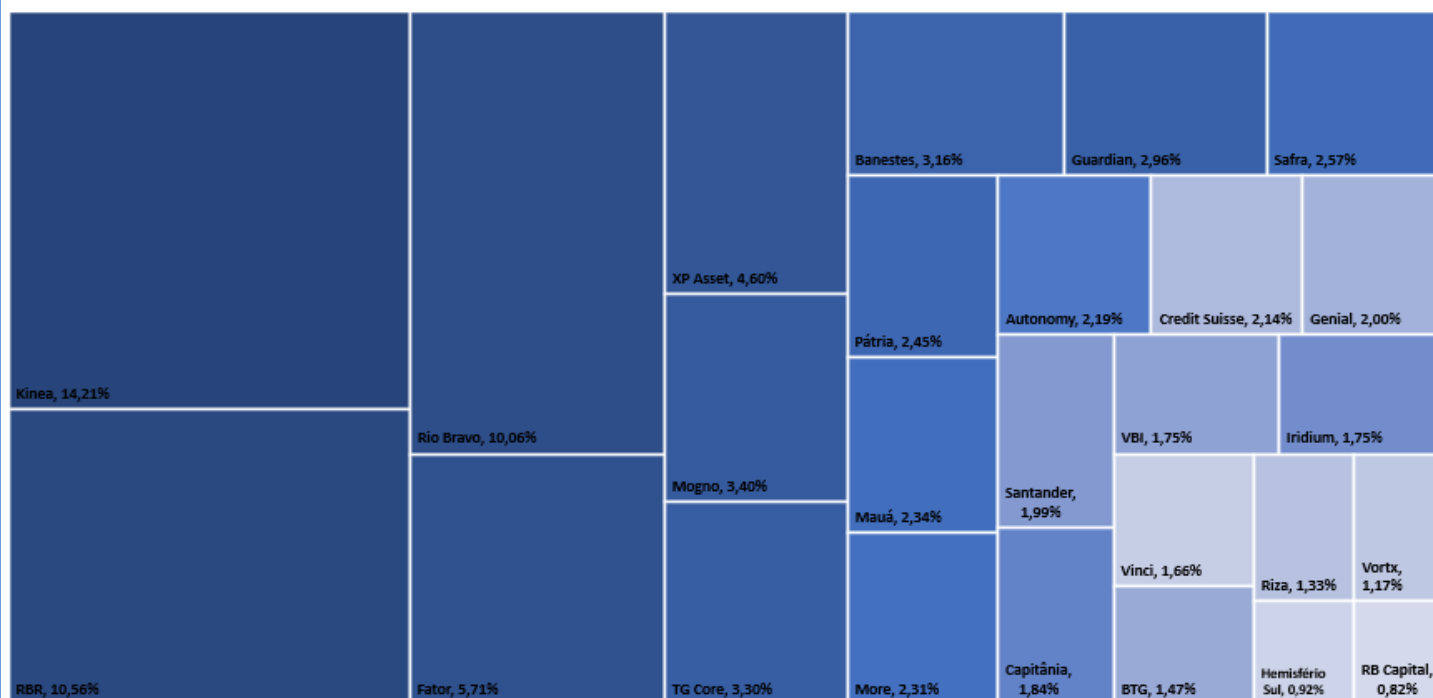


### FII Investidos



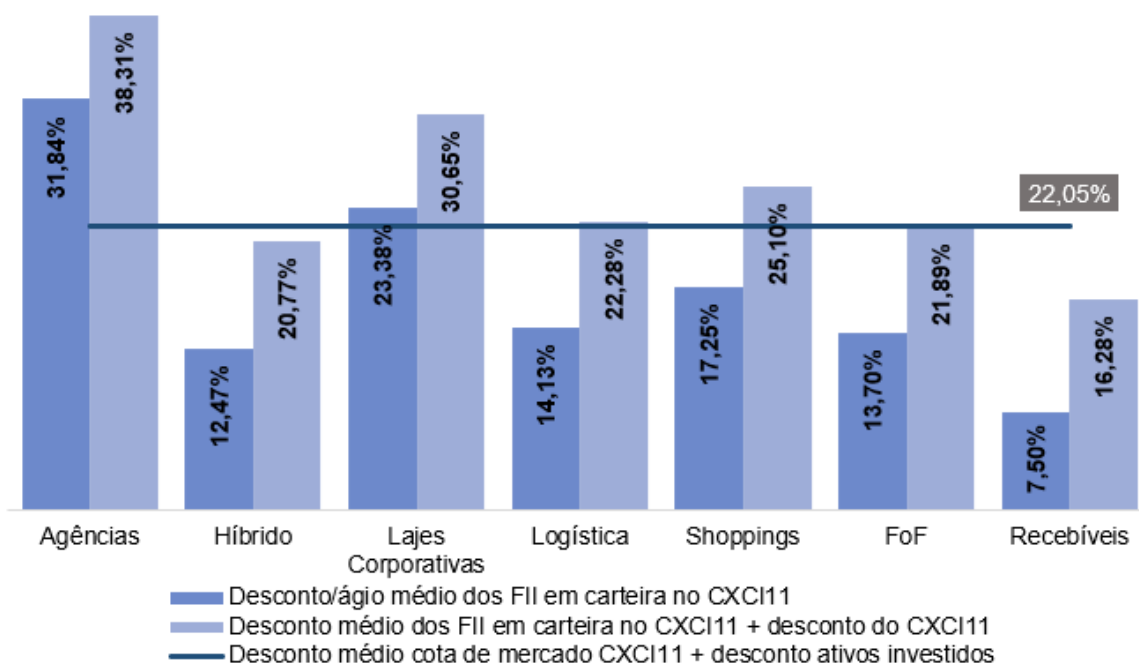
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,53%). Fonte: CAIXA Asset.

### Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 93,53%). Fonte: CAIXA Asset.

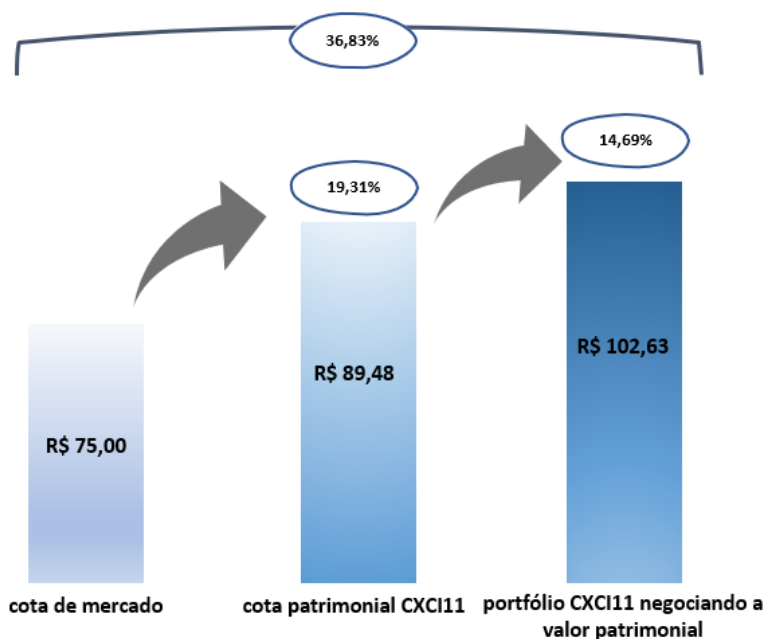
## CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



\* Data base: 28.ABR.2023

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

## CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO

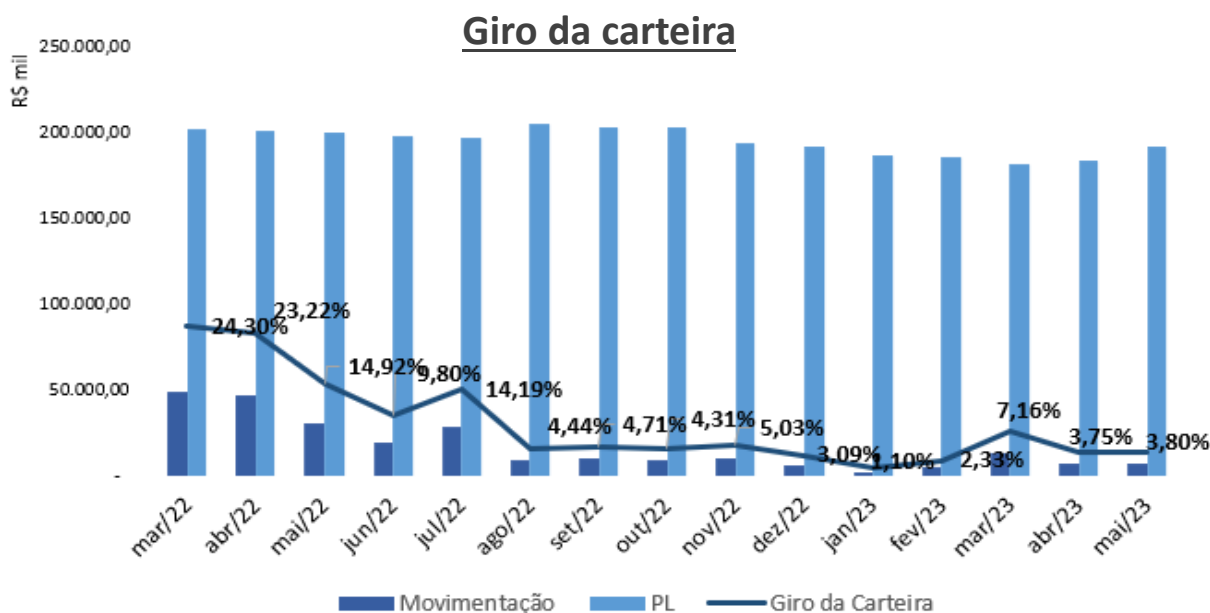


Meses	Taxa de retorno - a.a.
12	53,10%
24	31,02%
36	24,42%
48	21,27%
60	19,43%

\* Data base: 28.ABR.2023

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

## CXCII1 – MOVIMENTAÇÃO E GIRO



## CXCII1 – NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ



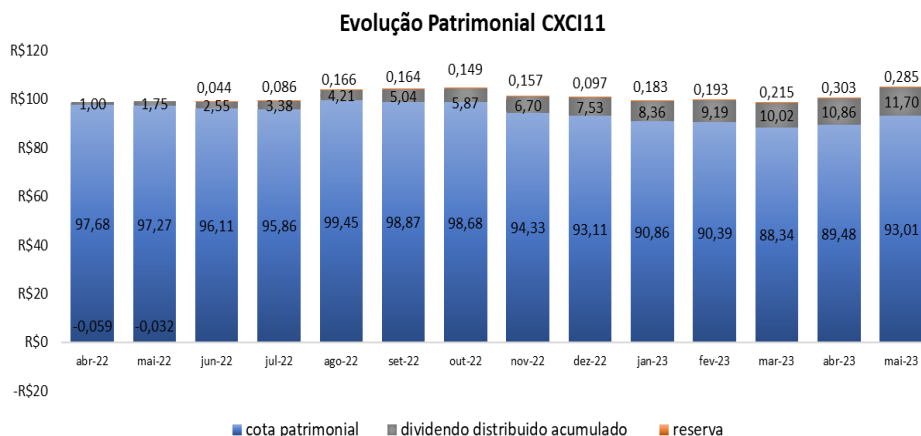
CXCII1 - Liquidez	Volume Negociado (R\$)	Média Diária (R\$)	Cotas Negociadas	Giro	Número de Negócios	Média Diária	Presença em pregões	Número de Cotistas
mar/22	1.495.137,81	124.594,82	16.564	0,80%	967	80,58	100%	6.237
abr/22	1.540.865,06	81.098,16	17.501	0,85%	698	36,74	100%	6.069
mai/22	2.196.571,51	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
abr/23	1.659.973,00	92.220,72	22.186	1,08%	1.213	67,39	100%	5.446
mai/23	3.393.557,14	154.252,60	43.601	2,12%	987	44,86	100%	5.405

Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

## CXCIII – EVOLUÇÃO COTA CXCIII



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

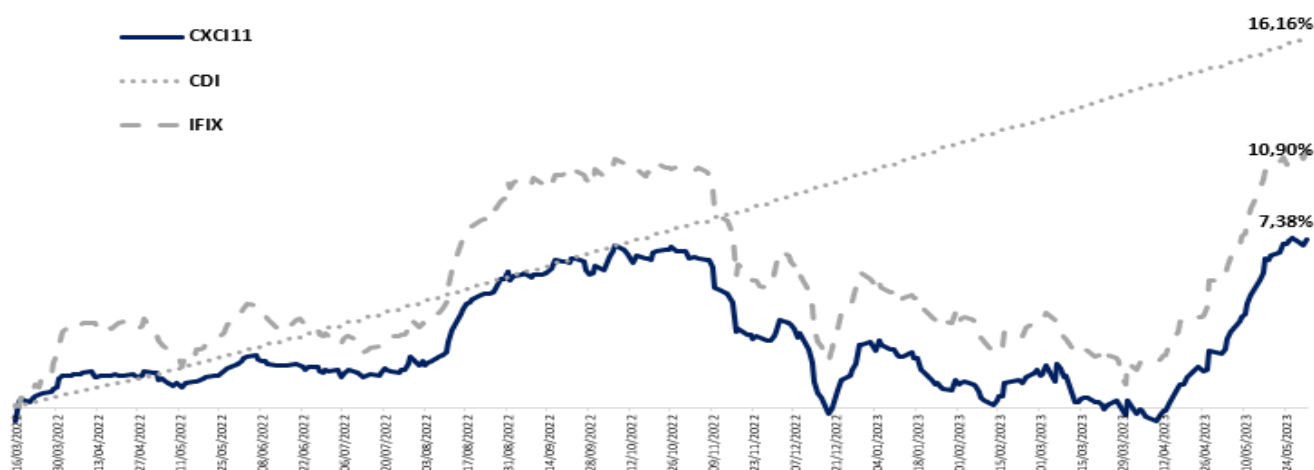


Mês	cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
mar-22	98,04	90,00	91,80%
abr-22	97,68	87,99	90,08%
mai-22	97,27	78,22	80,41%
jun-22	96,11	77,00	80,11%
jul-22	95,86	78,90	82,31%
ago-22	99,45	84,99	85,46%
set-22	98,87	82,27	83,21%
out-22	98,68	81,52	82,61%
nov-22	94,33	79,99	84,80%
dez-22	93,11	79,41	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%
abr-23	89,48	75,00	83,82%
mai-23	93,01	80,99	87,07%

## CXCIII – COMPARATIVO DE RETORNO



## Cota Patrimonial CXCIII x CDI x IFIX



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

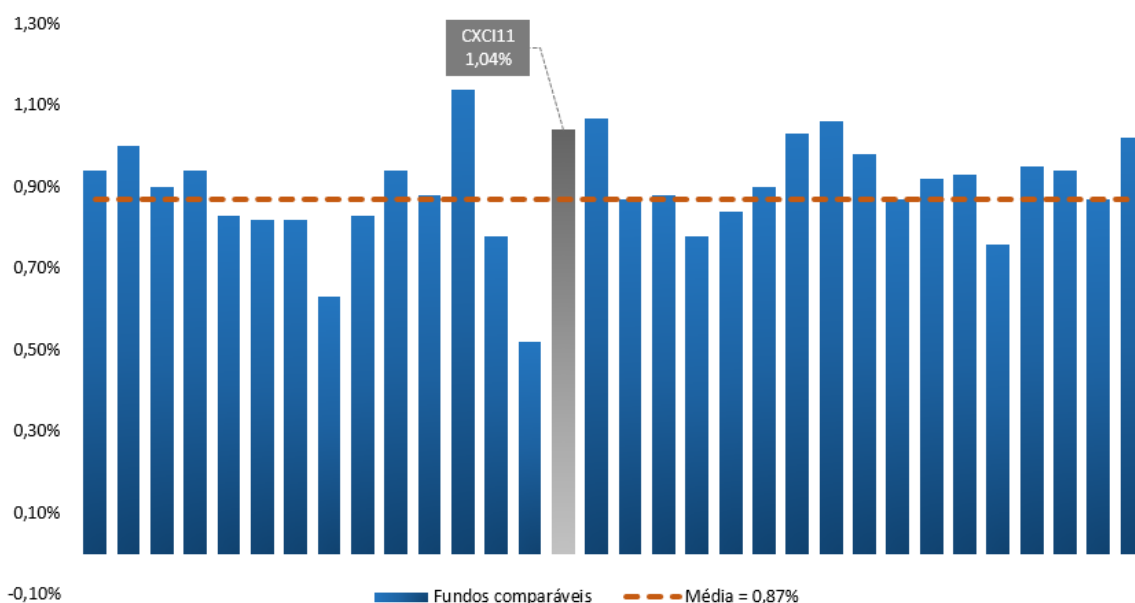
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
mai/23	1,04%	1,22%	108,95%
12 meses	12,29%	14,45%	99,00%
desde o início	14,45%	17,00%	105,17%

\* gross up de 15% e cota de mercado de 31/05/2023. Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

## CXCIII – COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



Dividend Yield - CXCIII x FoF listados



\*Fonte: Quantum | Axis base MAI/2023

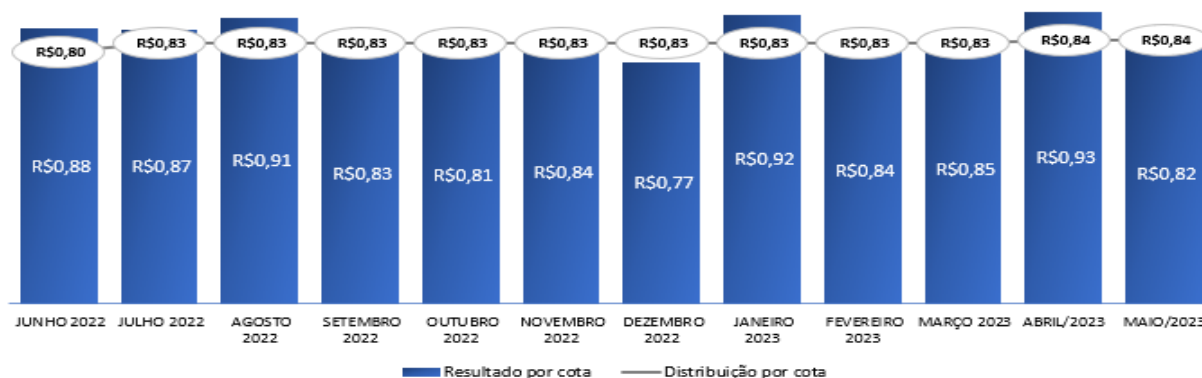
## CXCIII – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	JANEIRO 2023	FEVEREIRO 2023	MARÇO 2023	ABRIL/2023	MAIO/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\$ 1.694.650,79	R\$ 8.210.149,29	R\$ 18.198.142,25
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ 59.147,64	R\$ 26.086,26	R\$ 14.007,93	R\$ 137.768,86	R\$ 18.627,54	R\$ 255.638,23	R\$ 538.814,88
Receitas financeiras	R\$ 38.451,09	R\$ 21.178,04	R\$ 51.612,54	R\$ 59.804,29	R\$ 44.320,69	R\$ 215.366,66	R\$ 1.606.882,80
LCI	R\$ 283.275,22	R\$ 278.139,42	R\$ 249.687,60	R\$ 112.331,47	R\$ 96.939,60	R\$ 1.020.373,31	R\$ 2.489.077,26
Despesas	-R\$ 140.432,12	-R\$ 164.054,36	-R\$ 109.193,01	-R\$ 157.458,76	-R\$ 161.344,75	-R\$ 732.483,00	-R\$ 1.707.072,55
Resultado	R\$ 1.886.099,48	R\$ 1.728.932,33	R\$ 1.753.616,98	R\$ 1.907.201,82	R\$ 1.693.193,87	R\$ 8.969.044,48	R\$ 21.125.844,63
<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\$ 1.728.489,84</b>	<b>R\$ 1.728.489,84</b>	<b>R\$ 8.580.717,42</b>	<b>R\$ 20.474.373,70</b>
Reserva	R\$ 178.186,90	R\$ 21.019,75	R\$ 45.704,40	R\$ 178.711,98	-R\$ 35.295,97	R\$ 388.327,06	R\$ 651.470,93
Resultado acumulado	R\$ 376.416,72	R\$ 397.436,47	R\$ 443.140,87	R\$ 621.852,85	R\$ 586.556,88	R\$ 388.327,06	R\$ 651.470,93
Resultado por cota	R\$ 0,92	R\$ 0,84	R\$ 0,85	R\$ 0,93	R\$ 0,82	R\$ 4,36	R\$ 10,27
Distribuição por cota	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,84	R\$ 0,84	R\$ 4,17	R\$ 9,95

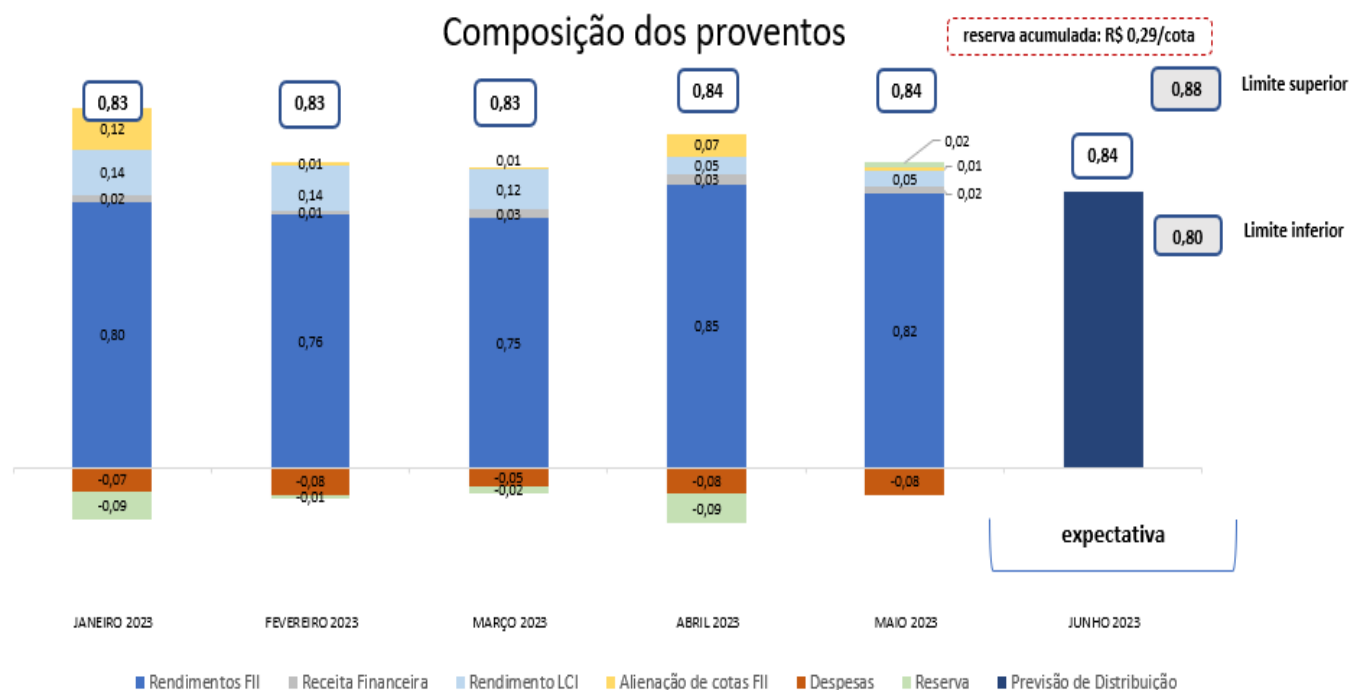
Fonte: CAIXA Asset

## Geração e Distribuição de Proventos

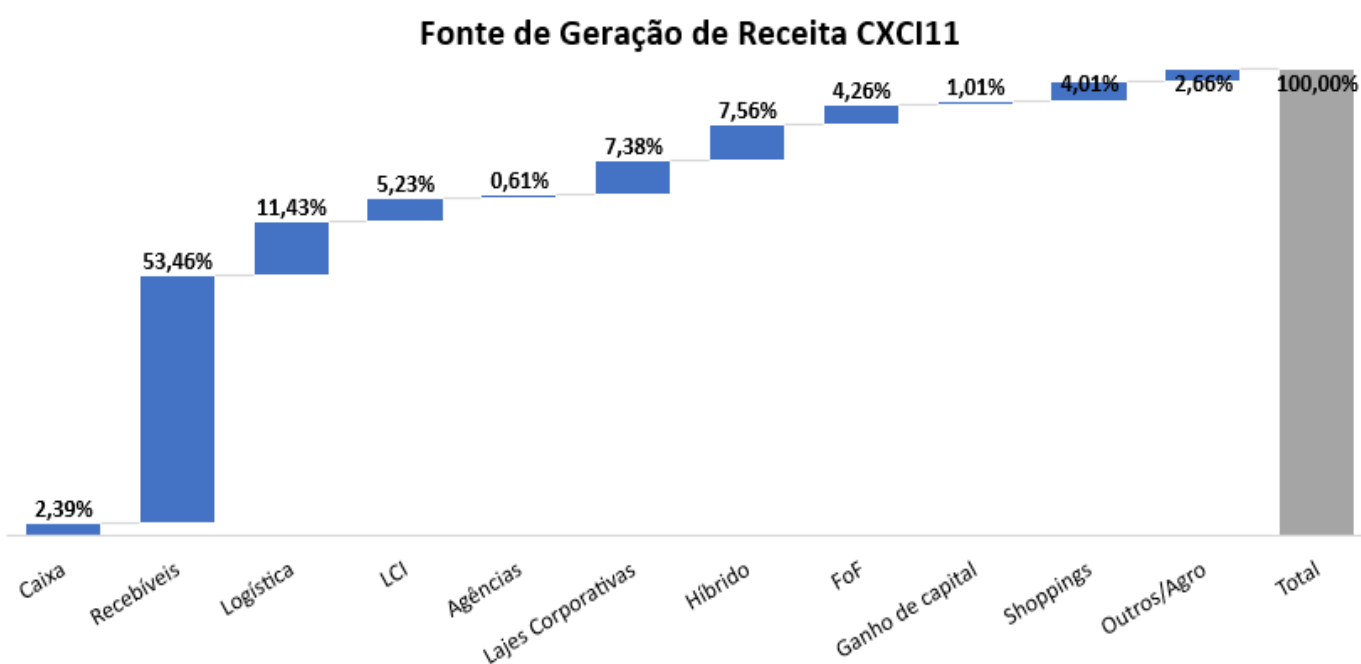


\* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset.

## 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**