



JUL 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 | JULHO 2023



Cota Patrimonial

R\$ 97,55

Cota de Mercado

R\$ 86,54

Distribuição
por Cota

R\$ 0,85

Dividend
Yield | Mês

0,98%

Dividend
Yield (% CDI)*

107,79%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 200,7 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 78,08 mil

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.356

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 178,1 milhões

FII
INVESTIDOS

40

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 31/07/2023.

PALAVRA DO GESTOR



Prezado Investidor,

Em julho/2023, os principais indicadores macroeconômicos tiveram um viés mais positivo, com a redução do balanço de risco global. Já há sinais mais claros de controle do ritmo de crescimento da inflação das principais economias, com perspectivas de diminuição e, em alguns casos, interrupção dos ciclos de alta dos juros mundo afora.

No Brasil, ainda existem definições importantes para finalização dos parâmetros do arcabouço fiscal (principalmente limites para os gastos públicos) e da reforma tributária, o que traz alguma incerteza para o mercado. De outro lado, a inflação continua reduzindo em direção à meta, e já há consenso do mercado de que a redução da SELIC deve ocorrer em agosto. Neste cenário, com desempenho macroeconômico positivo, políticas proativas e melhora dos indicadores de atividade, a Fitch elevou o rating soberano do Brasil.

Assim, a bolsa fechou o mês com valorização de 3,27% e o dólar depreciou 1,28% frente ao real. Com a expectativa de início do ciclo de redução dos patamares de juros e a consequente redução do prêmio de risco, temos uma taxa de desconto menor para a precificação dos ativos reais, o que impacta positivamente os fundos imobiliários. O IFIX encerrou julho/2023 com performance de 1,33%.

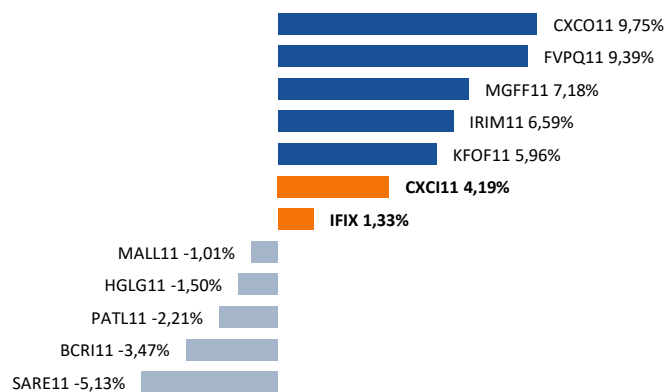
IBOVESPA
121.942,98 pontos
3,27%

DÓLAR
R\$ 4,73
-1,28%

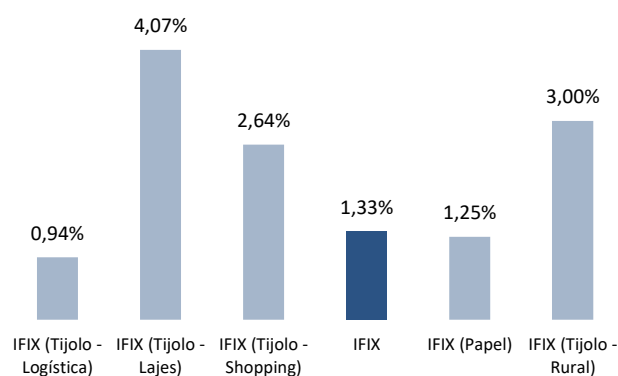
IFIX
3.197,18 pontos
1,33%

Dos fundos investidos pelo CXCIII, os do segmento de lajes corporativas, shoppings e FoF tiveram os melhores resultados no período (assim como o observado quando segregados os FII do IFIX por segmento). Para o caso dos FII de recebíveis, que ainda representam a maior exposição do Fundo, a redução dos níveis de risco traz um potencial de retomada dos preços. Mesmo com a redução da inflação e da SELIC, ainda vemos o segmento de recebíveis como importante fonte de geração de receita para o Fundo.

Destaques | Retorno FII Investidos | CXCIII



IFIX e Segmentos IFIX (Julho 2023)



Fonte: Quantum | Axis e CAIXA Asset

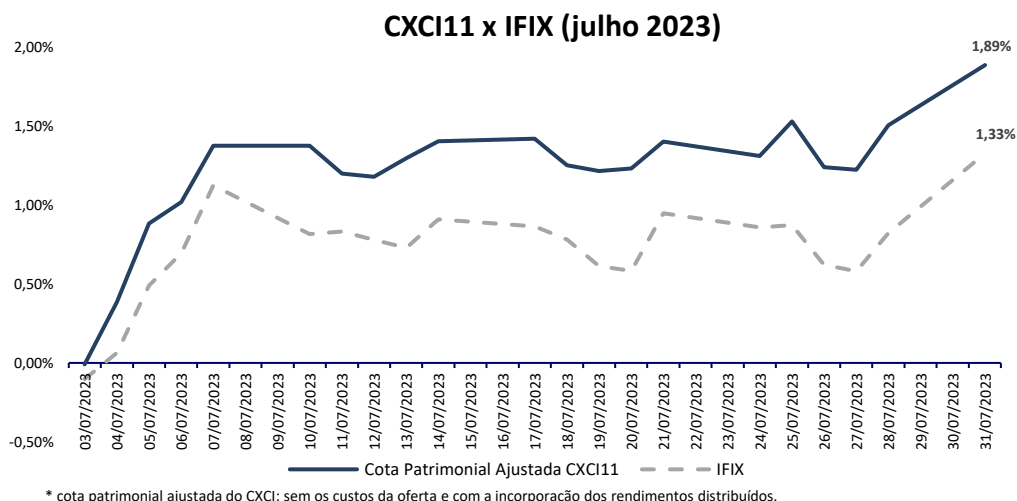
* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

PÁGINA 4

PALAVRA DO GESTOR



O desempenho do CXCI11 no mês de julho/2023 foi superior ao IFIX, com resultado positivo de 1,89%, reflexo das boas perspectivas para os fundos de tijolo e da recuperação de parte dos níveis de desconto dos FoF.



Fonte: Broadcast e CAIXA Asset

Aumentamos a alocação em fundos de tijolo (*shoppings*, logística e lajes corporativas) e FoF, e isso deve ocorrer de forma gradual, respeitando a tese de investimento do Fundo de adquirir ativos de boa qualidade, que tragam níveis de receita mais previsíveis, mas que também tenham espaço para valorização patrimonial.

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

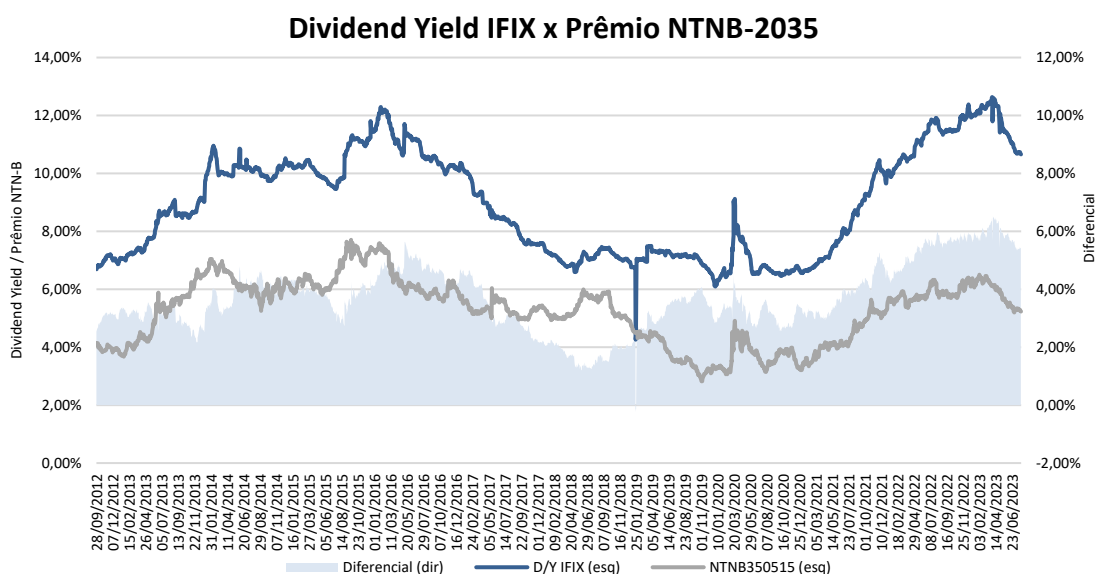
O resultado do Fundo em julho/2023 foi de R\$ 1,05/cota e, com isto, aumentamos o patamar de distribuição de rendimentos para o segundo semestre para R\$ 0,85/cota. O pagamento dos proventos será realizado em 14/08/2023. O resultado recorrente do CXCI11 foi de R\$ 0,87/cota, e ocorreram condições atrativas para alienação de FII que estavam com preço próximo do valor justo, e que geraram ganho de capital de R\$ 0,18/cota. Encerramos o período com R\$ 0,53/cota de reserva acumulada, o que traz maior previsibilidade para as distribuições futuras, sobretudo considerando a perspectiva de redução da receita dos FII de recebíveis, que hoje possuem maior representatividade em nosso portfólio.

Por fim, destacamos que as perspectivas mais otimistas para os próximos meses tendem a trazer boas alternativas de alocação, já que a redução das taxas de desconto deve proporcionar: (i) reavaliação positiva para o valor dos ativos integrantes do portfólio dos FII de tijolo e aumento da marcação a mercado dos fundos de recebíveis; (ii) maior número de negócios para os ativos dos fundos de tijolo, com novos contratos de locação para corporativo e logística, além da melhora dos indicadores operacionais dos shoppings; e (iii) aumento do volume de negociação de cotas de FII no mercado secundário, com a recuperação do valor de mercado dos fundos, propiciando novas ofertas.

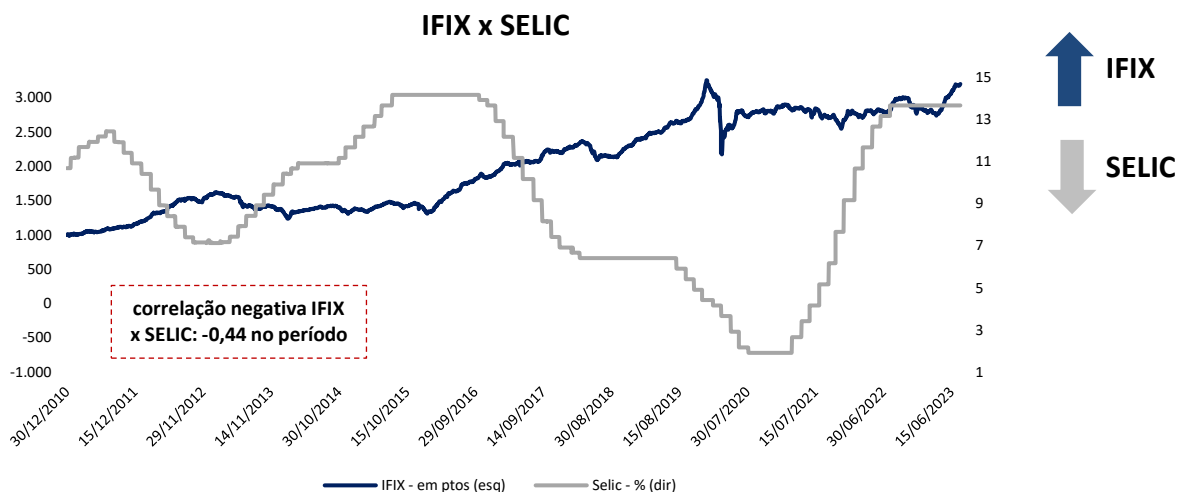
PALAVRA DO GESTOR



A diferença entre o *dividend yield* do IFIX e o prêmio da NTN-B é um parâmetro usualmente utilizado para avaliar o potencial de crescimento da indústria de FII. Seja por conta da maior exposição aos fundos de recebíveis e dos níveis de inflação recentes, ou em função dos níveis de desconto dos preços dos FII no mercado secundário, os patamares deste diferencial ainda estão elevados (5,41% vs 3,70% da média histórica). Ainda que esta diferença tenha caído entre abril/2023 e julho/2023 com a recuperação de mais de 15% do IFIX, há espaço para a valorização das cotas dos FII.



No relatório de junho/2023, trouxemos um gráfico ilustrando o comportamento do valor da cota do CXC11 vs os *spreads* da NTN-B 2035, o que indicava um movimento de recuperação do Fundo. Outra análise interessante de ser feita é o comportamento do IFIX e da SELIC. Neste caso, temos uma correlação negativa para os dados históricos, o que também traz a percepção de que, com o início do ciclo redução dos níveis de juros, ainda temos um horizonte para apreciação dos FII.





DESTAQUES | CENÁRIO INTERNACIONAL

Vemos sinais positivos nos indicadores macroeconômicos globais. Os níveis de atividade se mostram resilientes, com manutenção dos patamares de emprego e renda mais elevados. As políticas monetárias mais restritivas, mesmo com espaço para mais altas nos juros, já fazem efeito no controle da inflação (ainda que o pace de redução seja modesto).

Nos Estados Unidos, a atividade econômica teve resultados positivos, mesma leitura do sistema bancário, avaliado como saudável e resiliente. O cenário recente também é marcado por ganhos de emprego robustos, baixa taxa de desemprego e inflação ainda elevada. Com isto, ainda que a inflação acumulada em 12 meses tenha desacelerado de 4,0% para 3,0%, houve a elevação dos juros básicos da economia americana em 25 bps para o intervalo entre [5,25% - 5,50%].

Na Europa, a prévia do PIB da Zona do Euro no 2T2023 apontou para um crescimento de 0,3% (T/T), acima da expectativa de 0,2% e acelerando em relação à estabilidade observada no trimestre anterior. Em termos de política monetária, o Banco Central Europeu elevou suas três taxas de juros referenciais em 0,25 p.p, reforçando a visão de uma desinflação lenta, que em junho desacelerou de 6,1% para 5,5% (A/A). As condições restritivas de financiamento e os riscos de deterioração da atividade podem ser vetores desinflacionários e que merecem atenção no curto e médio prazo.

Na China, o PIB do 2T2023 cresceu 6,3% (A/A) ante 4,5% (A/A) do trimestre imediatamente anterior. O resultado veio abaixo da expectativa do mercado (7,3%). Com o resultado, o PIB chinês alcançou um crescimento de 0,8% (T/T) ante 2,2% (T/T) no primeiro trimestre.

DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO



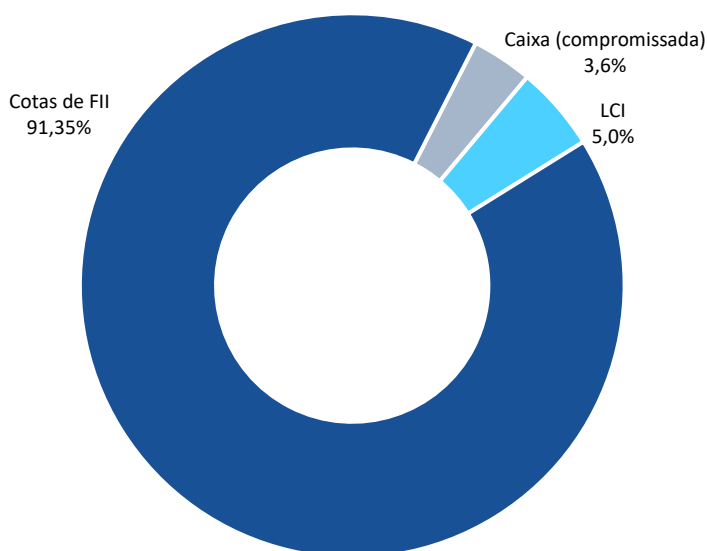
O mês de julho trouxe sinais mistos para a atividade econômica, com varejo ampliado, crédito e o setor agropecuário predominantemente negativos, mas com dados positivos para confiança, balança comercial, serviços e indústria. Além disto, o mercado de trabalho segue positivo, com redução da taxa de desemprego, que caiu de 8,3% para 8,0% em junho, e aumento da média salarial.

O IPCA-15 desacelerou em junho/2023, de 0,04% para -0,04% (m/m), sendo a menor variação mensal nos últimos 10 meses. Com isto, no acumulado em 12 meses o IPCA-15 passou de 3,40% para 3,19% (a/a). Já o IGP-M de julho mostrou alívio no ritmo de deflação, ao passar de -1,93% para -0,72% (M/M).

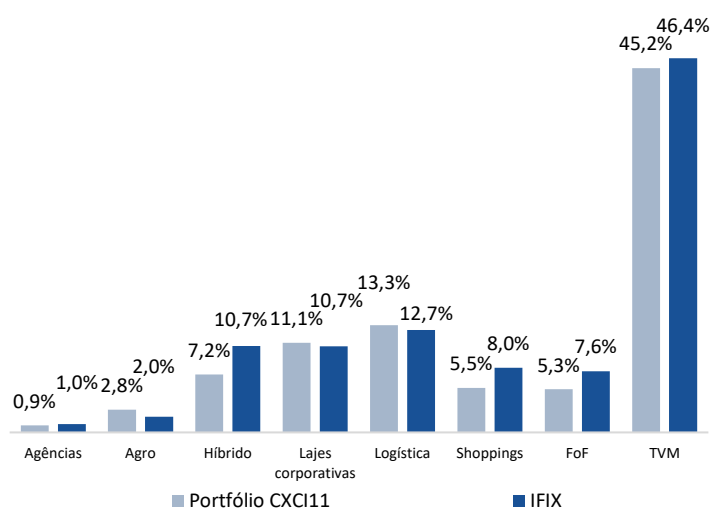
Do ponto de vista fiscal, foi divulgado déficit de R\$45,2 bilhões no resultado primário do governo central de junho vs +R\$15,6 bilhões em junho de 2022. Destaque para a piora na receita (-22,2%, real, A/A), prejudicada pelas arrecadações não administradas. Neste contexto, ganha importância a evolução do arcabouço fiscal, com o desafio de criar formas para elevar as receitas e controlar o nível de despesa do governo federal.

Em julho, não houve divulgação de dados oficiais sobre política monetária. De qualquer forma, foram intensificadas as discussões sobre o *timing* e a magnitude do início do ciclo de redução da SELIC. A expectativa é que este ciclo tenha início já na reunião de agosto, com redução entre 0,25% e 0,50%.

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

Fonte: CAIXA Asset

Alocação em FII – Distribuição Setorial**(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 91,4%)**

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

O Fundo encerrou o mês de julho/2023 com 96,4% do seu portfólio em ativos imobiliários, sendo 5% em LCI e 91,4% em cotas de FII.

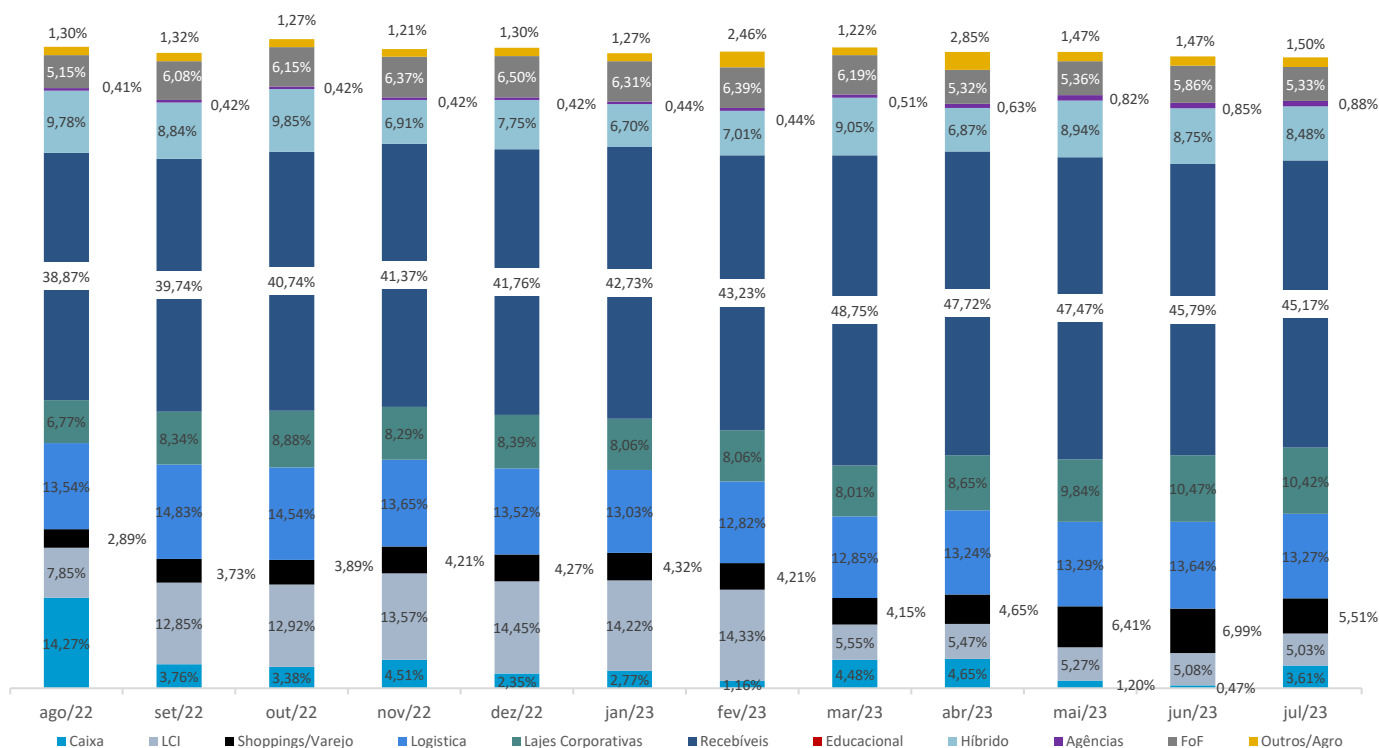
A maior alocação do Fundo ainda é em cotas de FII do segmento de recebíveis. Porém, com a redução da inflação e a expectativa de início de queda da SELIC no curto prazo, estamos reduzindo a representatividade deste segmento no portfólio.

Com isto, as movimentações do período tiveram o objetivo de (i) vender FII de recebíveis que estão com preço próximo do valor justo, ainda que com geração de prejuízo nestas posições; (ii) gerar ganho de capital no segmento de tijolo e FoF para os fundos que já atingiram o preço alvo, com troca de posição por FII com bons fundamentos, patamares atrativos de distribuição de proventos e níveis de descontos que possibilitam captura de ganho de capital para o médio prazo. Assim, os FII do segmento tijolo atingiram 38% do PL do Fundo. Para o segmento de lajes corporativas, os investimentos seguem concentrados em ativos em SP, RJ e BH. Para logística, a maior parte dos ativos segue localizada na região Sudeste.

Os FoF representam 5,3% do portfólio do Fundo, contribuindo com estratégias de alocação complementares às do CXCI11. Ainda temos o segmento agro com 2,8% de representatividade.

Houve 3,78% de giro da carteira do Fundo, com geração de ganho de capital (R\$ 0,28/cota) e possibilidade de redução de exposição a FII que estavam com prejuízo (R\$-0,10/cota) e preços próximos do valor justo.

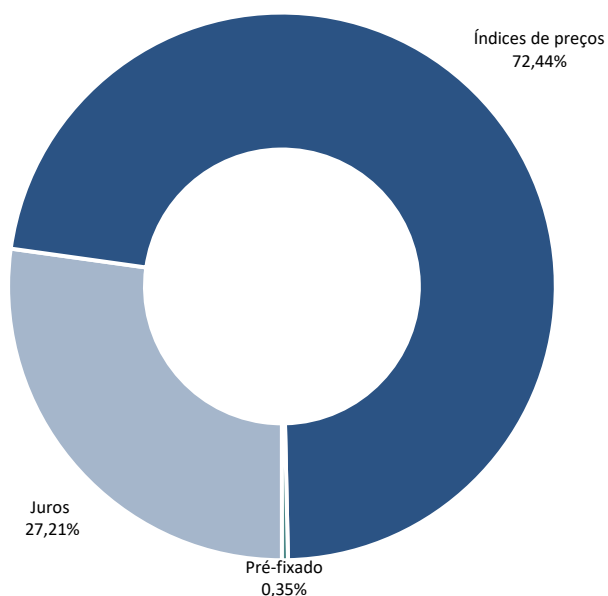
Histórico de alocação por setor



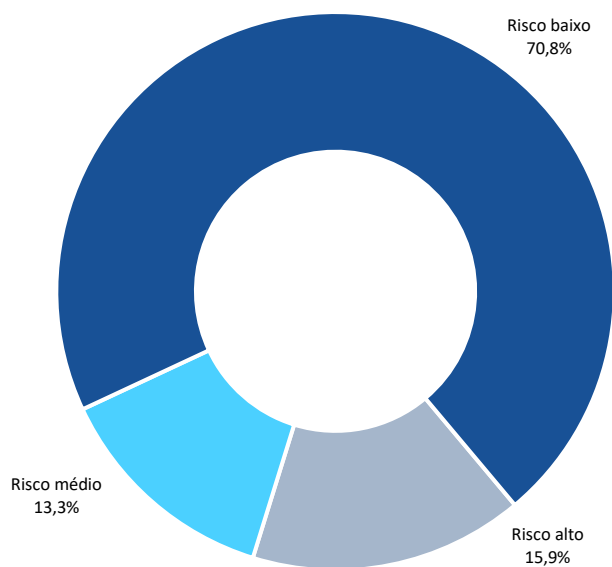
*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset

FII de recebíveis (distribuição por indexador)



FII de recebíveis (percepção de risco)



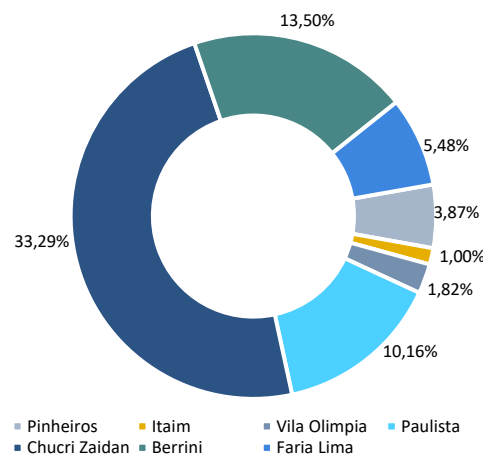
Fonte: CAIXA Asset

Concentração lajes corporativas

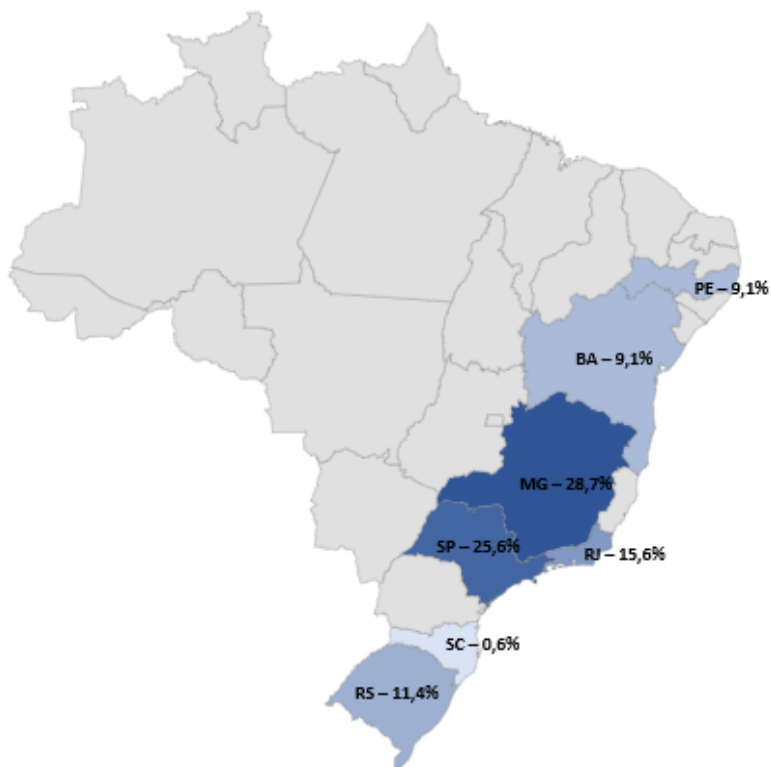


Fonte: CAIXA Asset

Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo



Concentração ativos logísticos

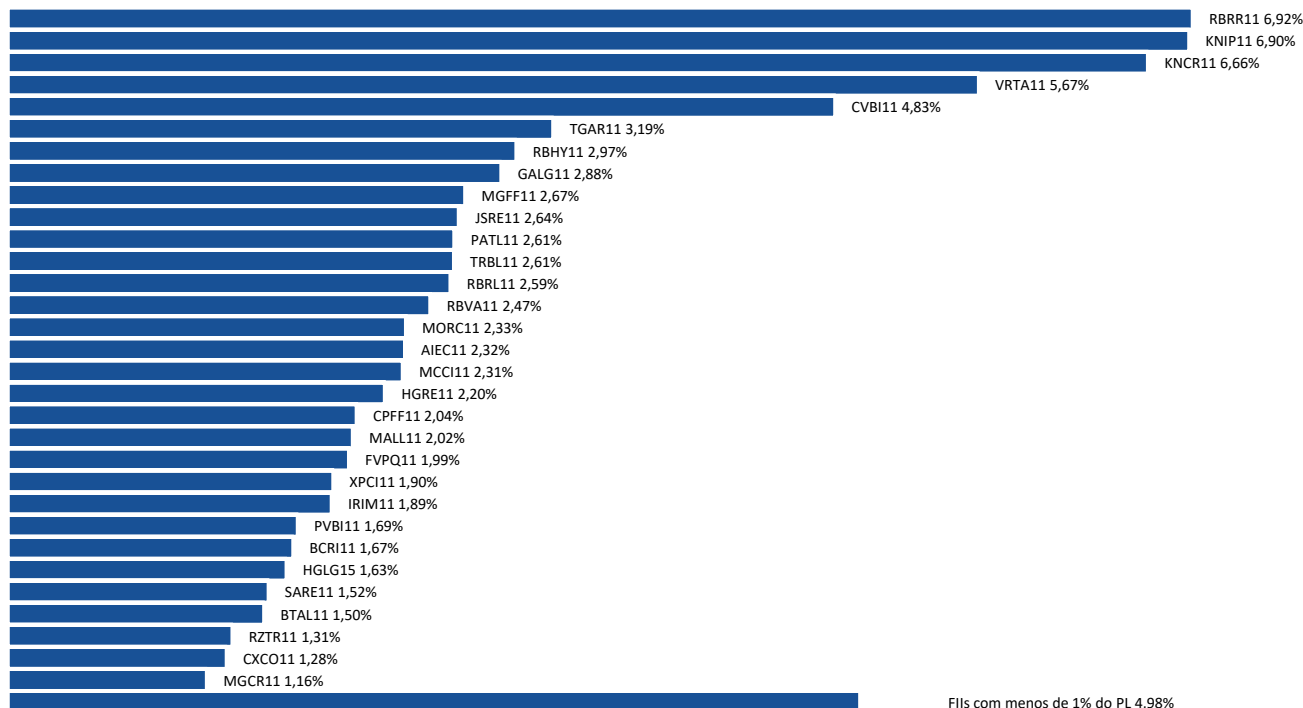


Fonte: CAIXA Asset

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCIII

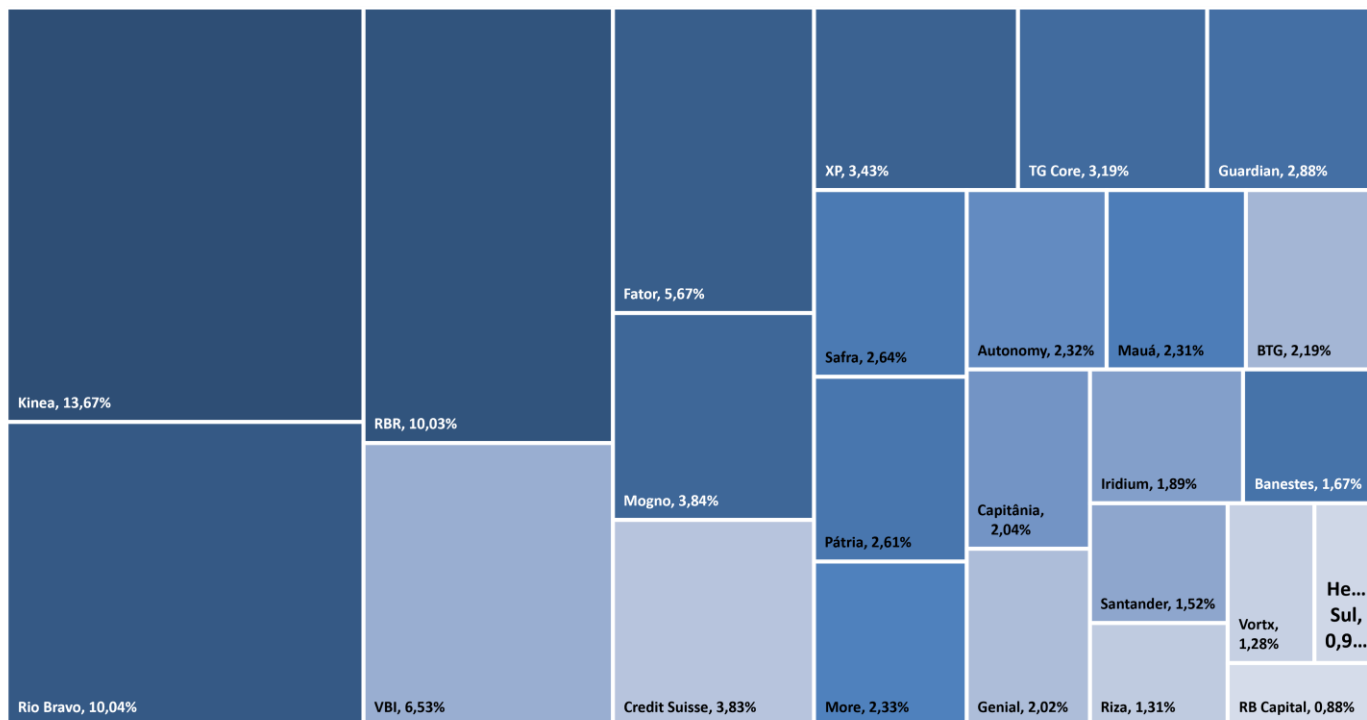


FII Investidos



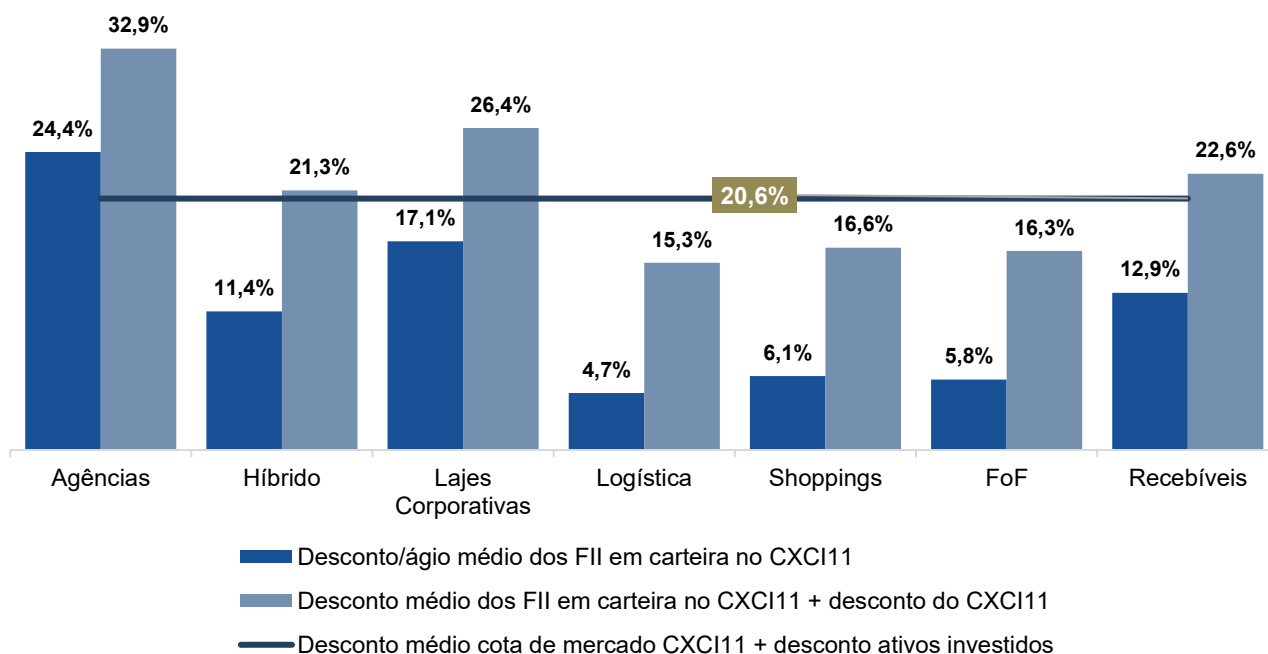
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 91,4%). Fonte: CAIXA Asset

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 91,4%). Fonte: CAIXA Asset

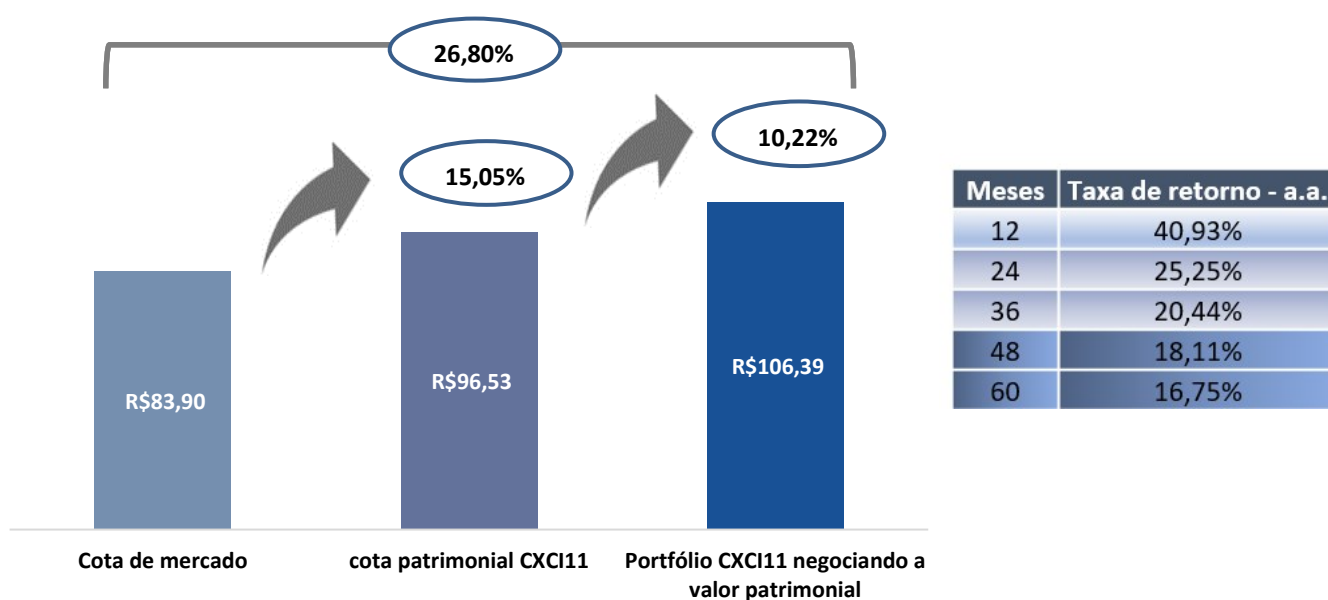
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 30.JUN.2023

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

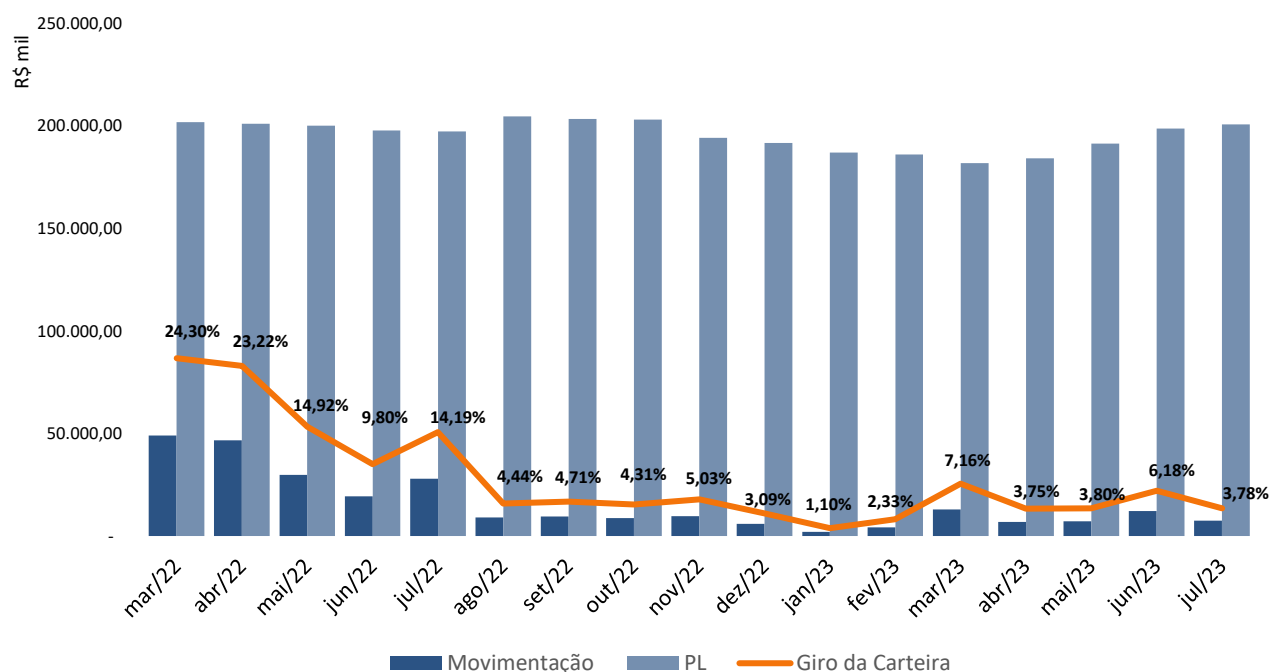
CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



* Data base: 30.JUN.2023

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

CXCII1 – MOVIMENTAÇÃO E GIRO



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
mai/23	3.393.557,14	154.252,60	43.601	2,12%	987	44,86	100%	5.405
jun/23	5.176.813,80	246.514,94	64.460	3,13%	1.380	65,71	100%	5.371
jul/23	1.639.733,20	78.082,53	19.157	0,93%	1.229	58,52	100%	5.356

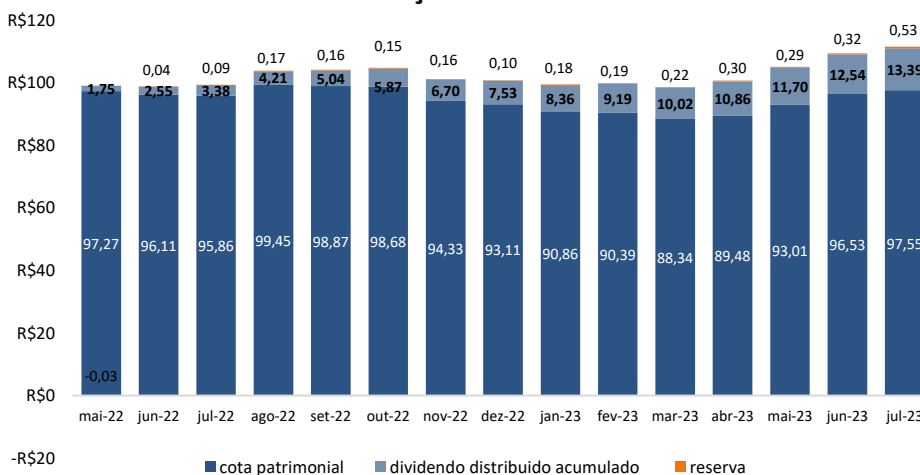
Fonte: CAIXA Asset e Broadcast

CXCII – EVOLUÇÃO COTA CXCII



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

Evolução Patrimonial CXCII



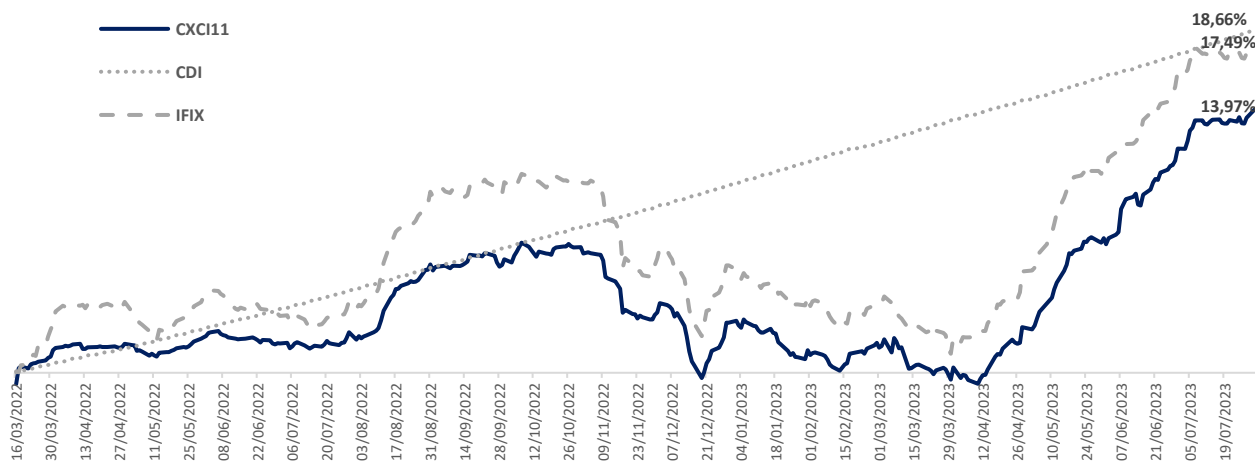
Mês	cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
mar-22	98,04	90,00	91,80%
abr-22	97,68	87,99	90,08%
mai-22	97,27	78,22	80,41%
jun-22	96,11	77,00	80,11%
jul-22	95,86	78,90	82,31%
ago-22	99,45	84,99	85,46%
set-22	98,87	82,27	83,21%
out-22	98,68	81,52	82,61%
nov-22	94,33	79,99	84,80%
dez-22	93,11	79,41	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%
jun-23	96,53	83,90	86,92%
jul-23	97,55	86,54	88,71%

Fonte: CAIXA Asset

CXCII – COMPARATIVO DE RETORNO



Cota Patrimonial CXCII x CDI x IFIX



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

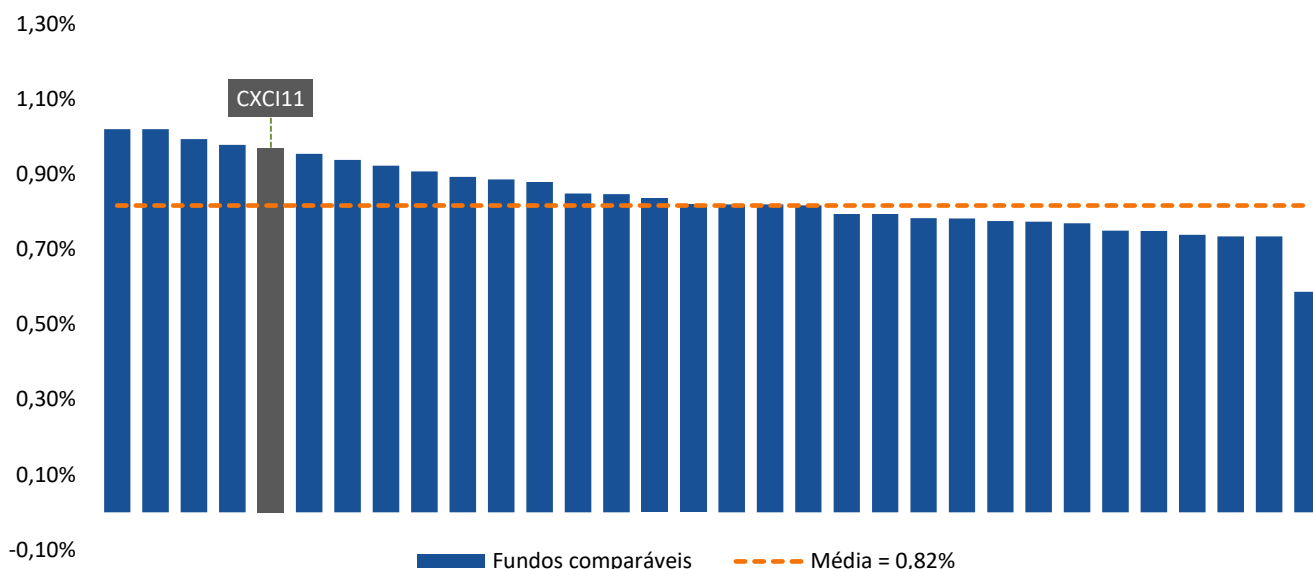
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
jun/23	0,97%	1,14%	106,53%
12 meses desde o início	11,56%	13,59%	100,49%
	15,46%	18,19%	97,48%

* gross up de 15% e cota de mercado de 31/07/2023. Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

CXCII1 – COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



Dividend Yield - CXCII1 x FoF listados



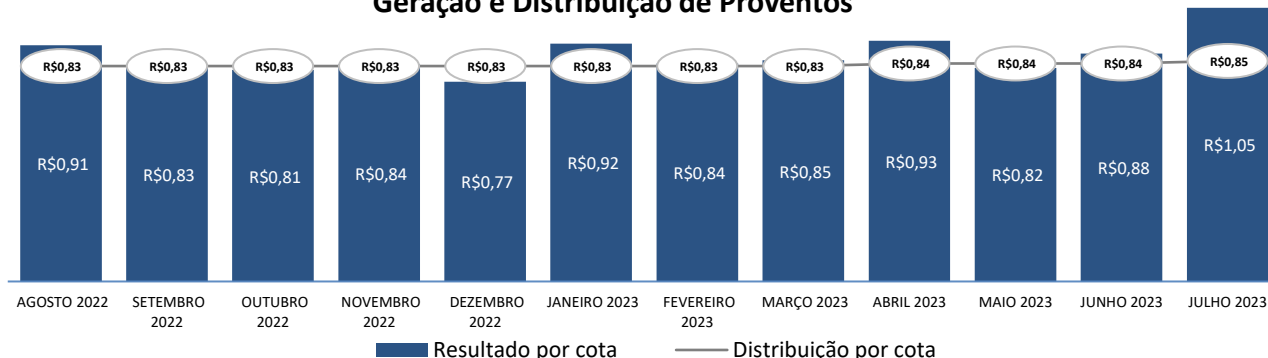
CXCII1 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	FEVEREIRO 2023	MARÇO 2023	ABRIL/2023	MAIO/2023	JUNHO/2023	JULHO/2023	2023	12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.567.582,97	R\$ 1.547.501,92	R\$ 1.754.755,96	R\$ 1.694.650,79	R\$ 1.798.454,40	R\$ 1.791.421,67	R\$ 11.800.025,36	R\$ 19.031.561,18
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ 26.086,26	R\$ 14.007,93	R\$ 137.768,86	R\$ 18.627,54	R\$ 21.322,79	R\$ 372.372,93	R\$ 649.333,95	R\$ 976.396,11
Receitas financeiras	R\$ 21.178,04	R\$ 51.612,54	R\$ 59.804,29	R\$ 44.320,69	R\$ 18.654,95	R\$ 34.376,65	R\$ 268.398,25	R\$ 840.790,86
LCI	R\$ 278.139,42	R\$ 249.687,60	R\$ 112.331,47	R\$ 96.939,60	R\$ 107.198,22	R\$ 107.198,22	R\$ 1.234.769,76	R\$ 2.372.964,83
Despesas	-R\$ 164.054,36	-R\$ 109.193,01	-R\$ 157.458,76	-R\$ 161.344,75	-R\$ 138.638,60	-R\$ 136.567,19	-R\$ 1.007.688,79	-R\$ 1.715.114,02
Resultado	R\$ 1.728.932,33	R\$ 1.753.616,98	R\$ 1.907.201,82	R\$ 1.693.193,87	R\$ 1.806.991,76	R\$ 2.168.802,28	R\$ 12.944.838,53	R\$ 21.506.598,96
Distribuição	R\$ 1.707.912,58	R\$ 1.707.912,58	R\$ 1.728.489,84	R\$ 1.728.489,84	R\$ 1.728.489,84	R\$ 1.749.067,10	R\$ 12.058.274,36	R\$ 20.597.837,26
Reserva	R\$ 21.019,75	R\$ 45.704,40	R\$ 178.711,98	-R\$ 35.295,97	R\$ 78.501,92	R\$ 419.735,18	R\$ 886.564,17	R\$ 908.761,70
Resultado acumulado	R\$ 397.436,47	R\$ 443.140,87	R\$ 621.852,85	R\$ 586.556,88	R\$ 665.058,81	R\$ 1.084.793,99	R\$ 886.564,17	R\$ 908.761,70
Resultado por cota	R\$ 0,84	R\$ 0,85	R\$ 0,93	R\$ 0,82	R\$ 0,88	R\$ 1,05	R\$ 6,29	R\$ 10,45
Distribuição por cota	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,84	R\$ 0,84	R\$ 0,84	R\$ 0,85	R\$ 5,86	R\$ 10,01

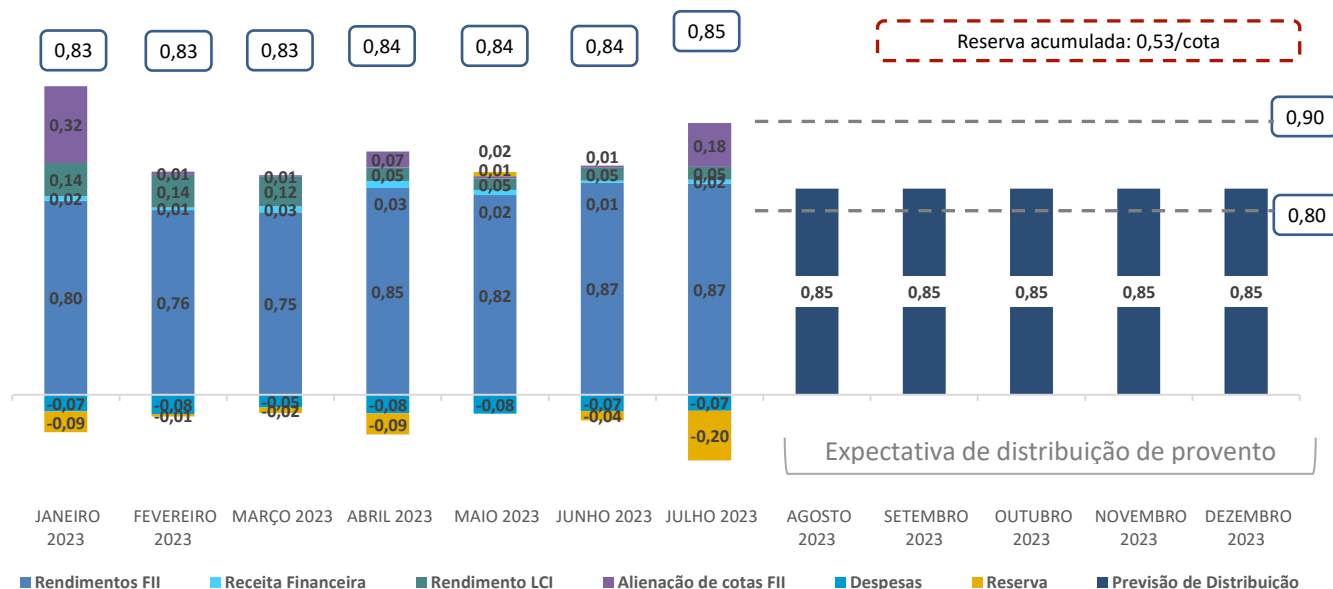
Fonte: CAIXA Asset

Geração e Distribuição de Proventos



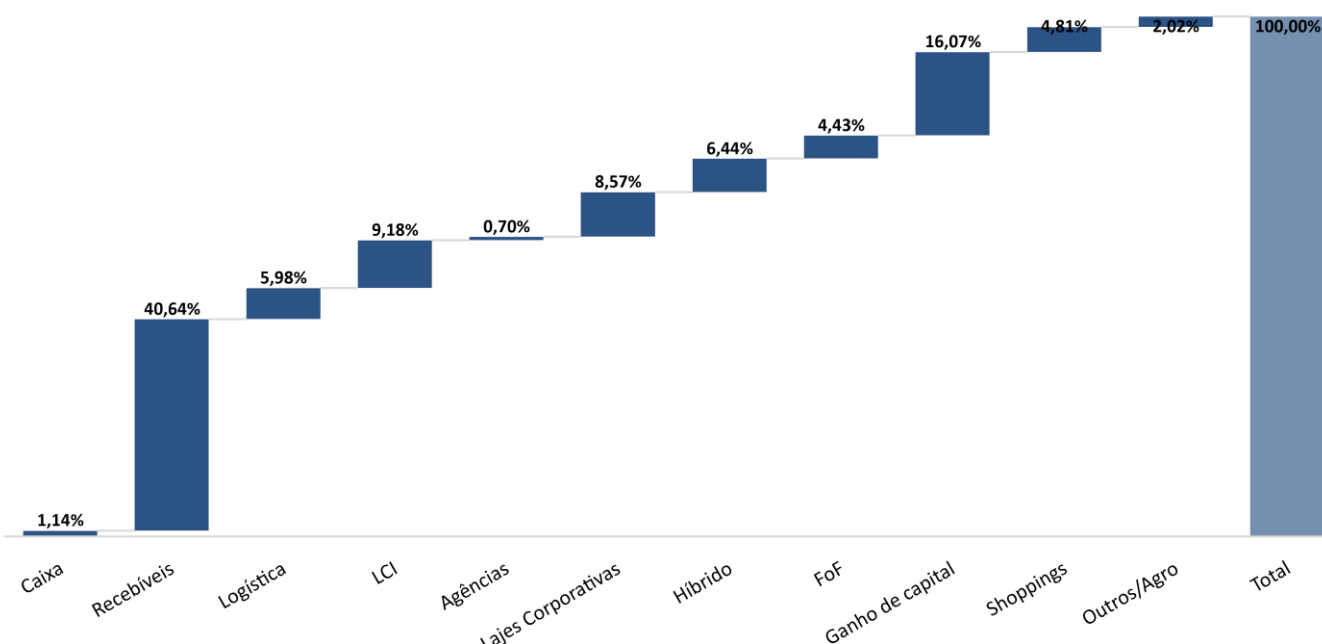
* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

CXCIII – COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS



Fonte: CAIXA Asset

CXCIII – FONTE DE GERAÇÃO DE RECEITA



Fonte: CAIXA Asset

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