



AGO 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 | AGO 2023



Cota Patrimonial

R\$ 97,49

Cota de Mercado

R\$ 90,89

Distribuição  
por Cota

R\$ 0,85

Dividend  
Yield | Mês

0,94%

Dividend  
Yield (% CDI)\*

96,72%

PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO

R\$ 200,6 milhões

VOLUME  
MÉDIO  
NEGOCIADO  
POR DIA

R\$ 63,9 mil

NÚMERO  
DE  
INVESTIDORES

5.333

QUANTIDADE  
DE  
COTAS

2.057.726

VALOR  
DE  
MERCADO

R\$ 187,03 milhões

FII  
INVESTIDOS

41

\* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 31/08/2023.

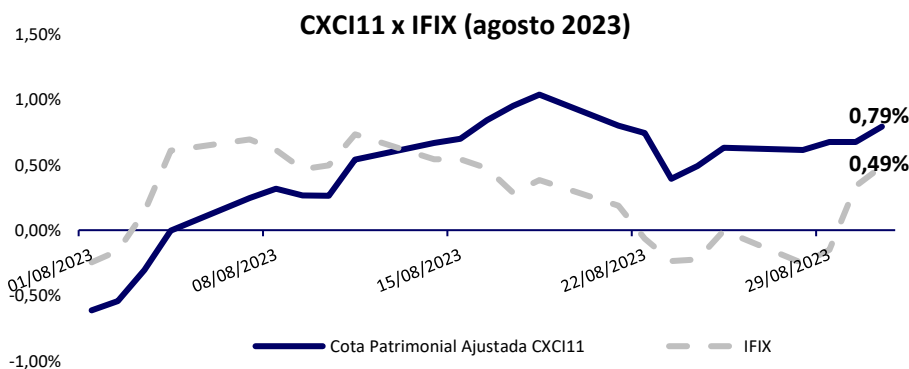
## PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

A bolsa fechou o mês de agosto/2023 com desvalorização de 5,09% e o dólar apreciou 4,75% frente ao real. Com patamares mais baixos de inflação, bem como com a confirmação do início do ciclo de redução da SELIC, temos uma taxa de desconto menor para a precificação dos ativos reais, o que impacta positivamente os fundos imobiliários. O IFIX encerrou agosto/2023 com performance de 0,49%, e em 2023 já acumulada alta de 12,06%.



Já o desempenho do CXCI11 no mês de agosto/2023 foi superior ao IFIX, com resultado positivo de 0,79%, reflexo das boas perspectivas para os fundos de tijolo e da recuperação de parte dos níveis de desconto dos FoF. No ano, o Fundo tem valorização de 12,22%, também superior ao índice.

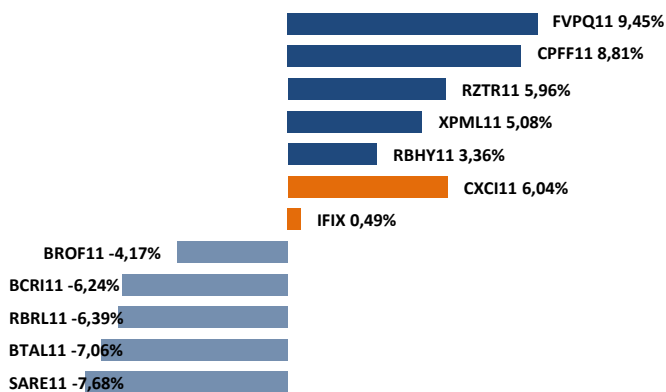


Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

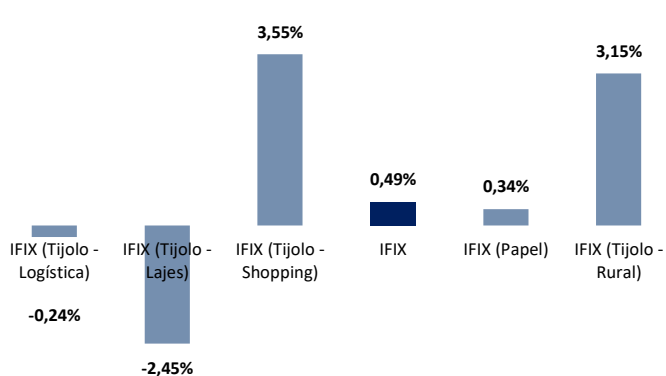
\*cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

O destaque do período ficou para o setor de shoppings e FoF, sendo que este último, além de entregar um bom nível de receita, também gerou valorização patrimonial importante, principalmente por capturar parte do duplo desconto que faz parte da dinâmica atual do segmento.

### Destaques | Retorno FII Investidos | CXCI11



### IFIX e Segmentos IFIX (Agosto 2023)



Fonte: Quantum | Axis e CAIXA Asset

## PALAVRA DO GESTOR



O resultado do Fundo em agosto/2023 foi de R\$ 0,75/cota e a distribuição de rendimentos para o período será de R\$ 0,85/cota. O pagamento dos proventos será realizado em 15/09/2023. O resultado recorrente do CXCI11 foi impactado pela retração dos níveis de distribuição de proventos dos FII de recebíveis, decorrente, principalmente, da inflação negativa de junho/2023. Em função disto, como já havíamos antecipado em relatórios anteriores, usamos parte da reserva acumulada para linearizar a distribuição de proventos do CXCI11. O *guidance* de distribuição de dividendos informado anteriormente para o semestre permanece inalterado e o Fundo encerrou o período com R\$ 0,42/cota de reserva.

Desde o início das atividades do Fundo (março de 2022), sempre destacamos os principais indicadores dos mercados global e doméstico, trazendo as perspectivas e a nossa percepção dos impactos para o mercado de FII. Nossa ideia é continuar com esta dinâmica, mas, neste relatório, também queremos abordar sobre o nosso processo de seleção, alocação, acompanhamento e desinvestimento.

A despeito da capacidade e assertividade preditiva, entendemos que a qualidade do processo de investimento é fundamental para geração de resultados consistentes para os cotistas do Fundo.

Neste sentido, um dos principais focos da equipe de gestão é buscar alternativas de investimento passíveis de gerar receitas mais estáveis, com a análise de oportunidades decorrentes de movimentos não estruturais de mercado e preço, que sejam capazes de incorporar ganhos de capital para o resultado do fundo.

Há uma série de parâmetros para alocação de recursos pelo Fundo, que conta com uma equipe multidisciplinar para análise de diferentes setores e ativos, além de um comitê interno para aprovação de cada oportunidade de investimento.

Além de termos o apoio da equipe de pesquisa da CAIXA Asset para análise e projeção do cenário econômico, quando da seleção dos ativos a serem investidos pelo CXCI11, são utilizados modelos de precificação/quantitativos, com projeção de fluxo de caixa e análise de uma série de indicadores e múltiplos, além de estudos qualitativos, que trazem diferentes níveis de convicção para alocação pela equipe de gestão. As análises consideram informações públicas sobre o mercado em geral e a indústria de FII. Adicionalmente, algumas referências também são obtidas por meio de plataformas de bases de dados, entrevistas com os gestores de diversos fundos imobiliários, além de visita aos ativos dos FII.

Com isto, temos mais agilidade para a tomada de decisão e condições de investir em ativos que o público em geral não tem acesso, seja em função de informação, capacidade de análise e estruturação de novas operações, ou, até mesmo, pelo montante necessário para investimento.

Uma vez abordado os processos de gestão conduzidos pela equipe do CXCI11, trazemos a seguir nosso panorama sobre o cenário global e doméstico.

## PALAVRA DO GESTOR



Os últimos 3 anos foram marcados por um ambiente de incerteza e volatilidade, afetando negativamente a classe de ativos reais. Além dos impactos, sem precedentes, provocados pela pandemia relacionada ao novo Corona Vírus (2021), tivemos, e ainda temos, conflitos geopolíticos (Guerra Rússia-Ucrânia) sem previsão de resolução, crise energética e inflação mundial, com política monetária mais restritiva dos bancos centrais.

No Brasil, soma-se as incertezas geradas pelas eleições presidenciais de 2022, com discussões intensas em relação à composição da equipe econômica, novo arcabouço fiscal e reforma tributária. Depois da recente aprovação do novo arcabouço, temos preocupação quanto à credibilidade da nova regra e à capacidade de geração de superávits primários.

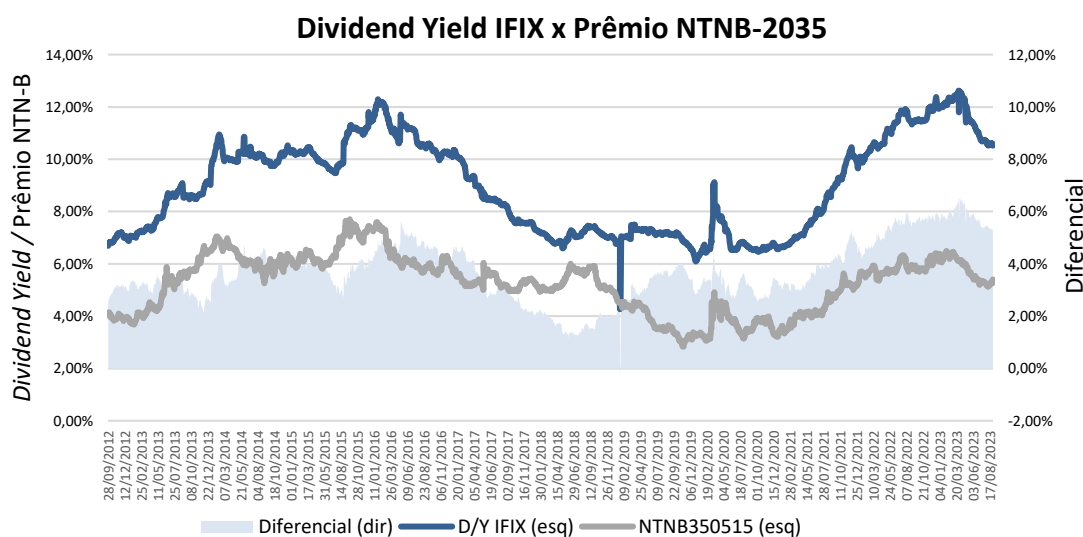
Do ponto de vista macroeconômico, é fato que a combinação de taxas de inflação mais altas, com política monetária mais contracionista, trouxe pressão de preço e aumento de volatilidade. Para os FII de crédito/recebíveis, tivemos uma janela atrativa, dado que este segmento é mais defensivo, tendo distribuição de provento mais alta com este cenário.

Para o segmento de tijolo, as restrições de mobilidade impostas pela pandemia trouxeram uma série de mudanças, com destaque para o aumento do comércio digital e valorização do processo de logística (eficiência e rapidez ganharam ainda mais importância, com localização sendo diferencial estratégico), readequação do mix de produtos para o varejo, e a intensificação do trabalho remoto, que mudou a forma de ocupação e atuação dos edifícios corporativos.

Agora fica a dúvida: podemos esperar a tão esperada bonança depois de uma longa tempestade?

Fato é que temos um ambiente mais controlado, com a percepção de risco menos nebulosa, o que traz expectativas positivas para o *valuation* dos ativos relacionados ao mercado imobiliário. Já vemos, como dito no “economês”, indícios de um cenário de *risk-on* para o mercado doméstico.

Por fim, destacamos que a diferença entre o *dividend yield* do IFIX e o prêmio da NTN-B, análise usualmente utilizada para avaliar o potencial de crescimento do mercado de FII, está em patamares ainda elevados (5,12% vs 3,72% da média histórica).



Fonte: Broadcast e Quantum | Axis

## DESTAQUES | CENÁRIO INTERNACIONAL



Os indicadores macroeconômicos globais tiveram resultados mistos, com oscilação dos níveis de atividade nas principais economias. Os níveis de emprego e renda continuam elevados, pressionando a inflação e exigindo continuidade da política monetária mais restritiva. Com isto, vemos com cautela a retomada do ritmo de investimento em ativos reais.

Nos Estados Unidos, a atividade econômica teve resultados positivos, com destaque para vendas do varejo e produção industrial. Os ganhos de empregos seguem robustos, com taxa de desemprego baixa e inflação ainda elevada (o índice acumulado em 12 meses acelerou de 3,0% para 3,2%). Com este risco “altista” da inflação, podemos ter um cenário para mais aperto monetário (os juros básicos da economia americana estão dentro do intervalo de 5,25% - 5,50%).

Na Europa, tivemos resultados mistos para os níveis de atividade, com redução das vendas do varejo e aumento da produção industrial. Os dados do mercado de trabalho vieram positivos e os lucros empresariais se mostraram robustos, o que continua a pressionar a inflação, que encerrou julho em 5,3%. Na última reunião do Banco Central Europeu, houve destaque para os riscos relacionados a um panorama macroeconômico mais deteriorado, além de consenso da necessidade de elevação da taxa de juros.

Na China, as medições recentes trouxeram resultados negativos para as vendas do varejo e a produção industrial. Apesar da redução marginal da taxa de desemprego, preocupa o nível de desemprego entre os jovens, que atingiu recorde histórico de 19,9%. Também houve a redução da taxa de empréstimo, embora em patamar acima das expectativas.

## DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO



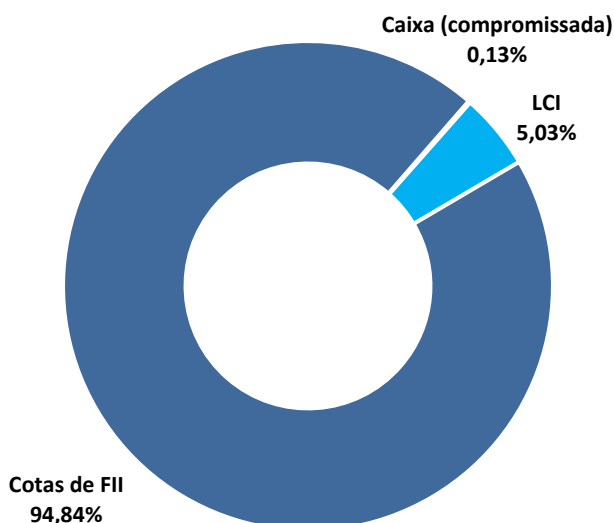
Os resultados de agosto foram predominantemente positivos para a atividade econômica, com destaque para o varejo ampliado, serviços e produção industrial. Além disto, o mercado de trabalho segue aquecido, com a taxa de desemprego caindo de 8,0% para 7,9%, mesmo com elevação da taxa de participação, além de termos o aumento da renda média.

O IPCA-15 acelerou de -0,07% (m/m) para 0,28% (m/m) em agosto, e assim passou de 3,19% para 4,24% em 12 meses. Destaque para o encarecimento dos combustíveis e energia elétrica residencial. Já o IGP-M segue em ritmo de desaceleração, passando na medição anual de 7,72% para 7,20%.

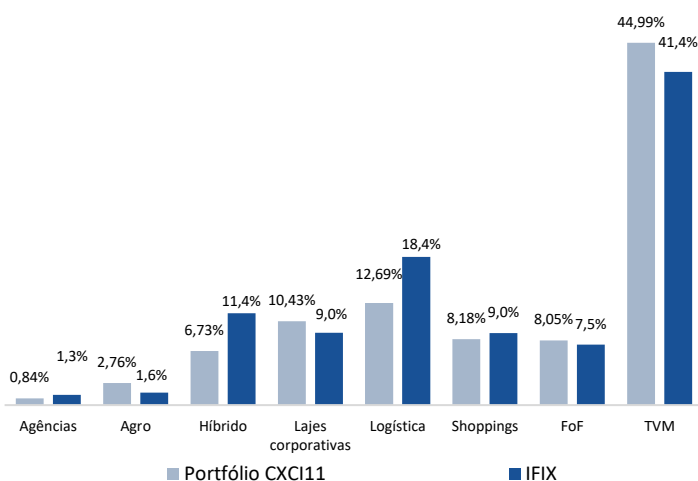
O resultado primário do governo central de julho surpreendeu negativamente, (-R\$35,9 bi, ante -R\$19,0 bi de julho 2022), com redução da receita líquida e aumento da despesa primária. Neste contexto, continuamos com sinal de alerta para o impacto do novo arcabouço fiscal e o desafio de criar formas para elevar as receitas e controlar o nível de despesa do governo federal.

Em termos de política monetária, tivemos o corte de 0,50% na taxa básica de juro da economia, que passou para 13,25% a.a. Como sinalização futura, a autoridade monetária deu a entender que manterá o atual ritmo de cortes nas próximas reuniões, sendo que este é entendido como apropriado para que o processo desinflacionário tenha continuidade.

## CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

Fonte: CAIXA Asset

**Alocação em FII – Distribuição Setorial****(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 94,9%)**

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

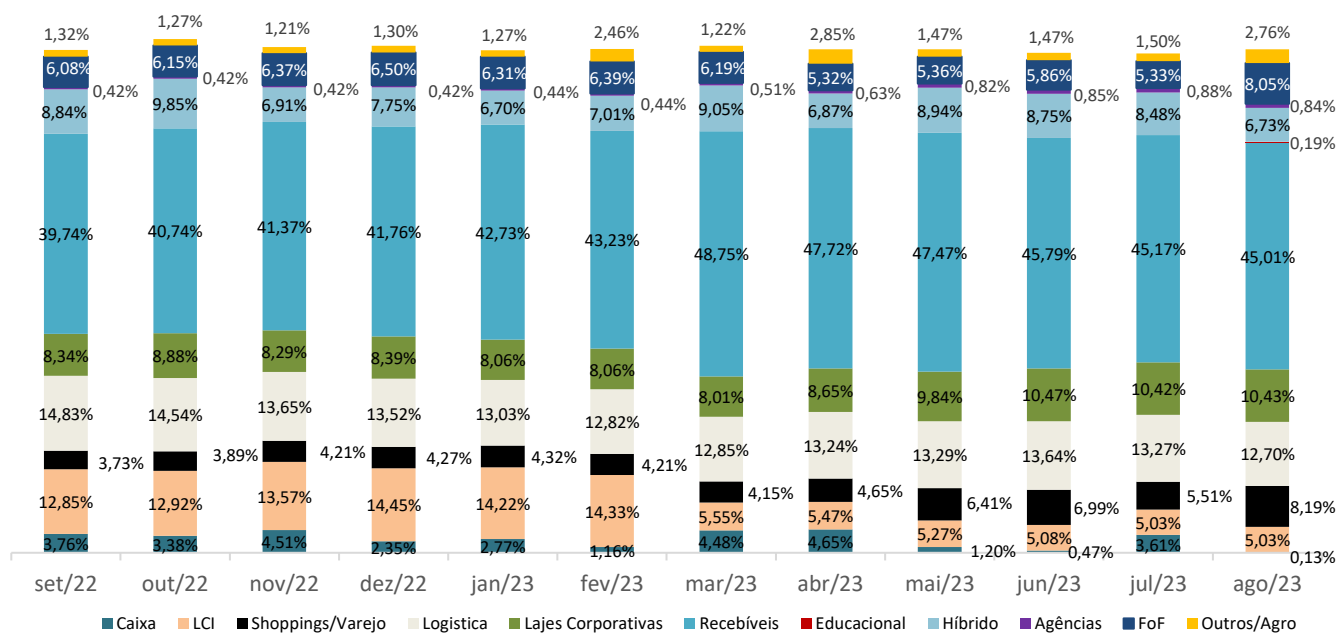
O Fundo encerrou o mês de agosto/2023 com 99,9% do seu portfólio em ativos imobiliários, sendo 5% em LCI e 94,9% em cotas de FII.

O segmento de recebíveis segue como o mais representativo do portfólio. Com patamares mais baixos de inflação, ainda que acima da meta, e início do ciclo de queda da SELIC no curto prazo, seguimos reduzindo a representatividade deste segmento. De qualquer forma, ainda é uma estratégia importante para a geração de receita para o Fundo (o segmento representa 45% do PL e gerou 46,7% da receita do período). Além disso, há opções de investimento atrativas para os FII de recebíveis, com carteiras bem diversificadas, boa qualidade de crédito e desconto da cota de mercado em relação à patrimonial.

Para o período, houve 6,9% de giro da carteira do Fundo, com (i) redução da exposição a fundos com preço próximo do valor justo (seja em função da apreciação do preço ou por perda de fundamento), ainda que com geração de prejuízo nestas posições; (ii) aumento da exposição ao segmentos de FoF e shopping, com alocação em opções atrativas, bons ativos e com condição de geração de receita e oportunidade para captura de ganho de capital no médio prazo. Os FII do segmento tijolo atingiram 39,05% 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 8,05% do portfólio do Fundo, e o segmento agro tem 2,8% de representatividade.

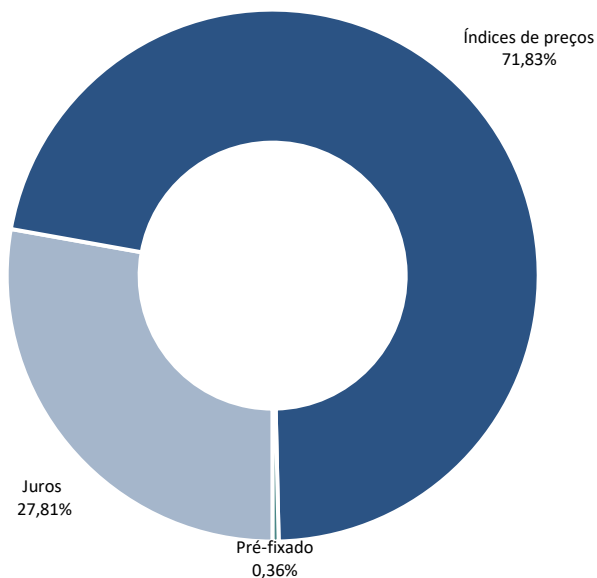
### Histórico de alocação por setor



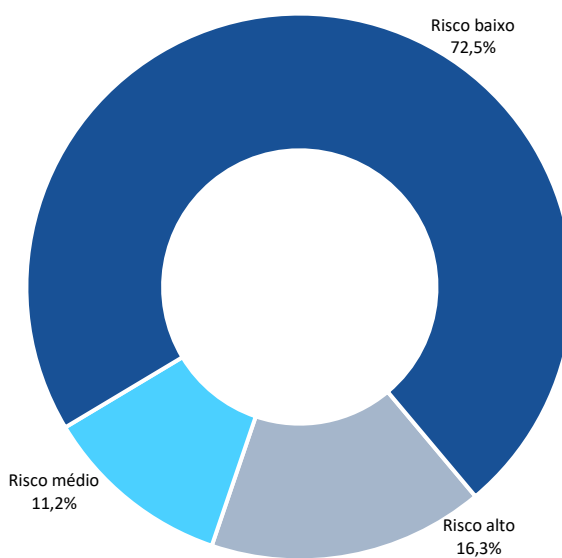
\*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

#### FII de recebíveis (distribuição por indexador)

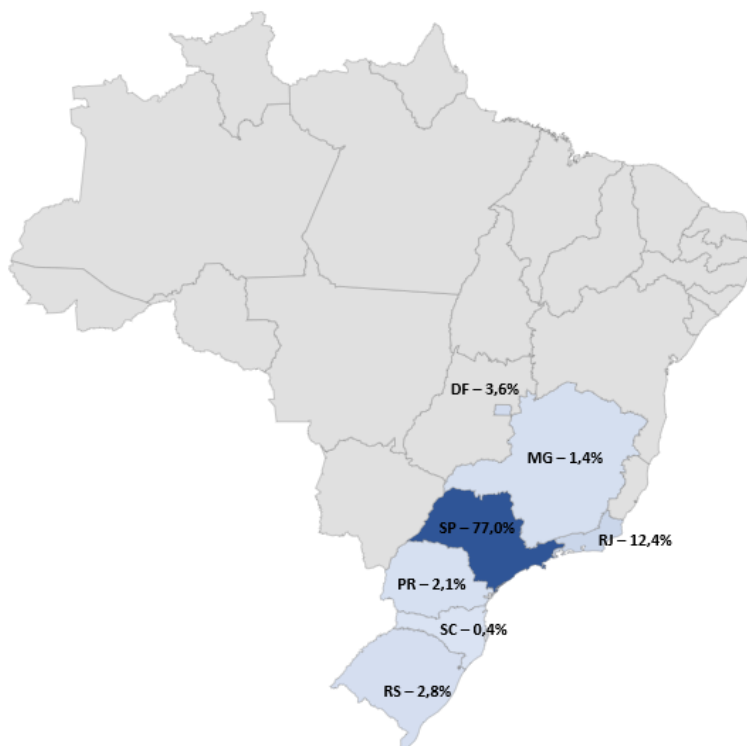


#### FII de recebíveis (percepção de risco)



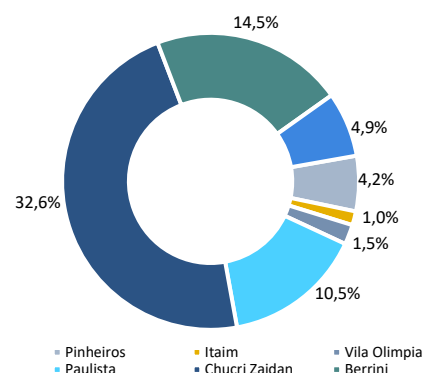
Fonte: CAIXA Asset

### Concentração lajes corporativas

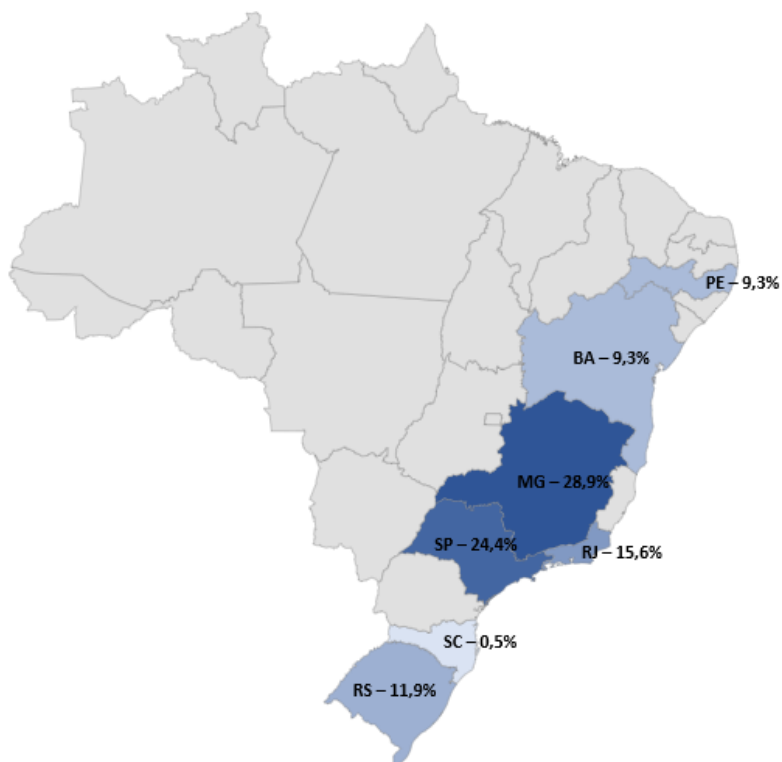


Fonte: CAIXA Asset

### Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo



### Concentração ativos logísticos

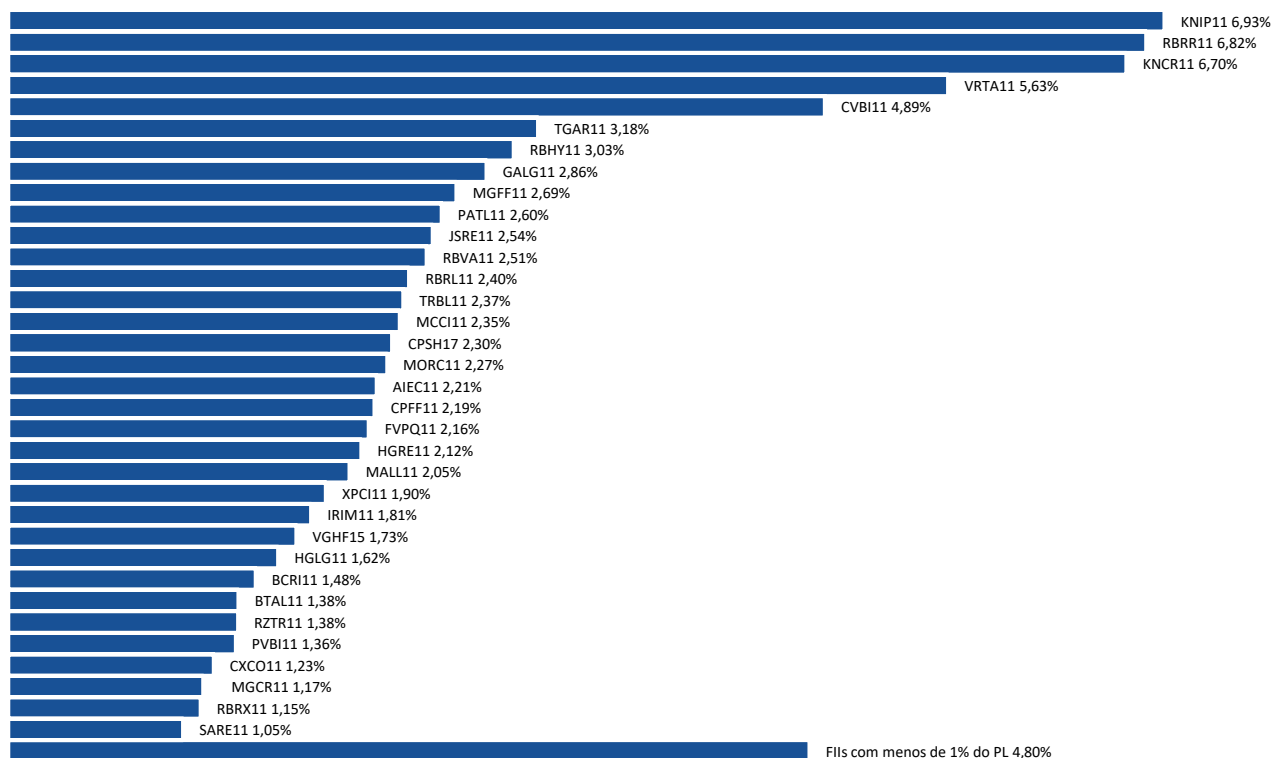


Fonte: CAIXA Asset

## COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCIII

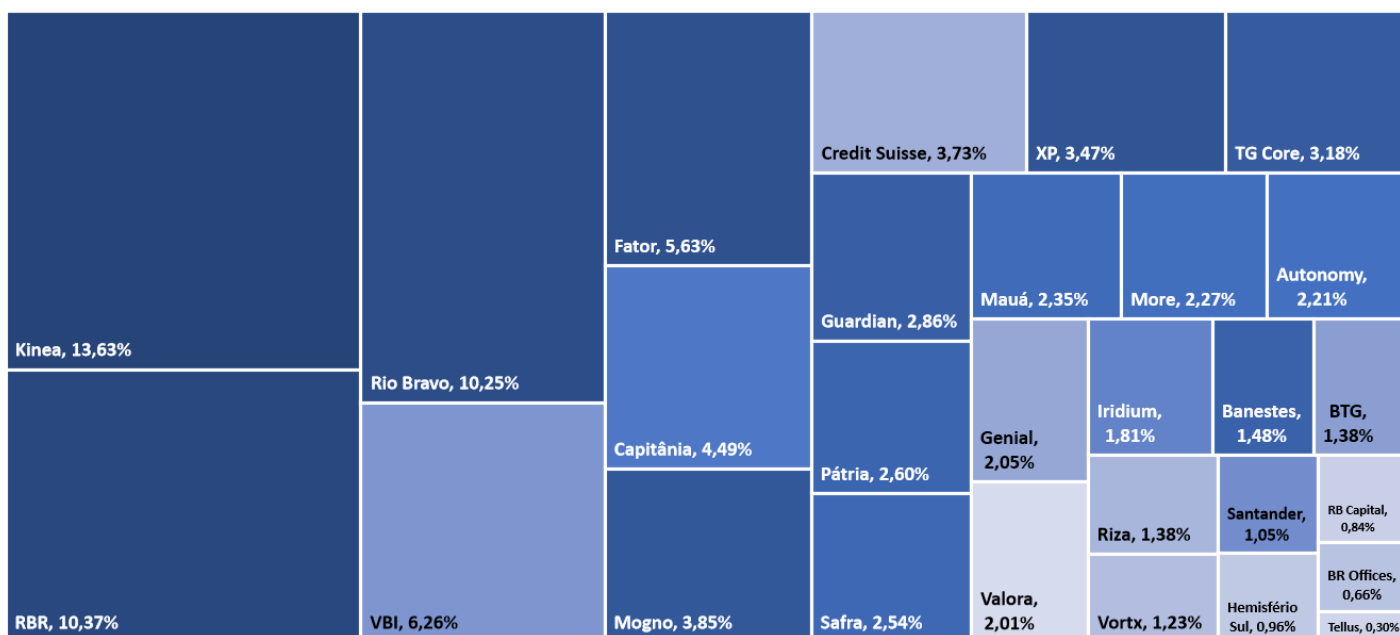


### FII Investidos



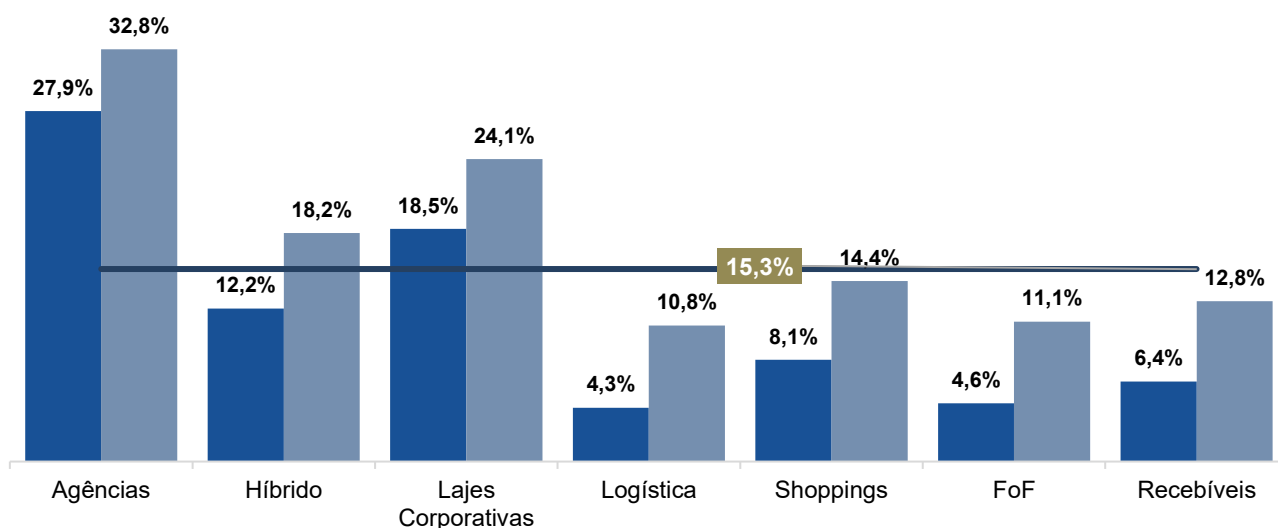
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 94,9%). Fonte: CAIXA Asset

### Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 94,9%). Fonte: CAIXA Asset

## CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO

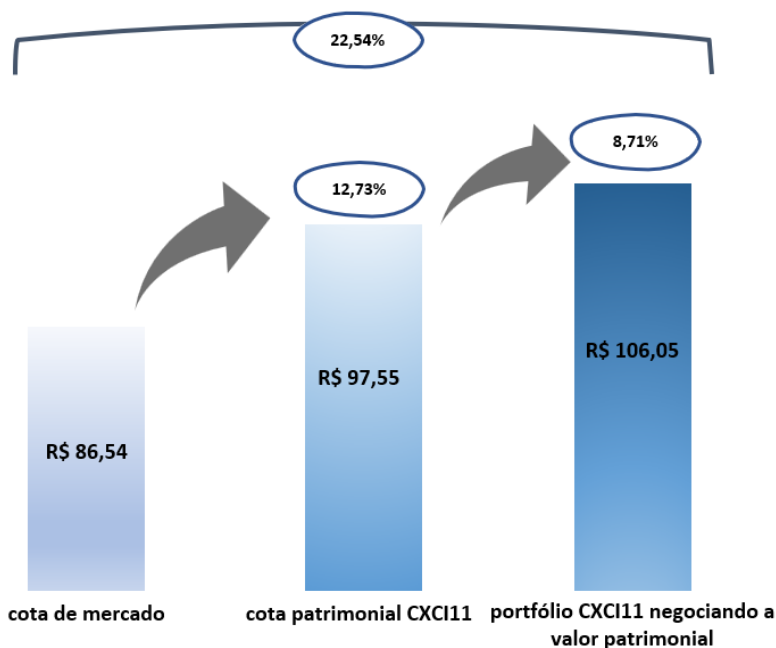


- Desconto/ágio médio dos FII em carteira no CXCI11
- Desconto médio dos FII em carteira no CXCI11 + desconto do CXCI11
- Desconto médio cota de mercado CXCI11 + desconto ativos investidos

\* Data base: 31.JUL.2023

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

## CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO

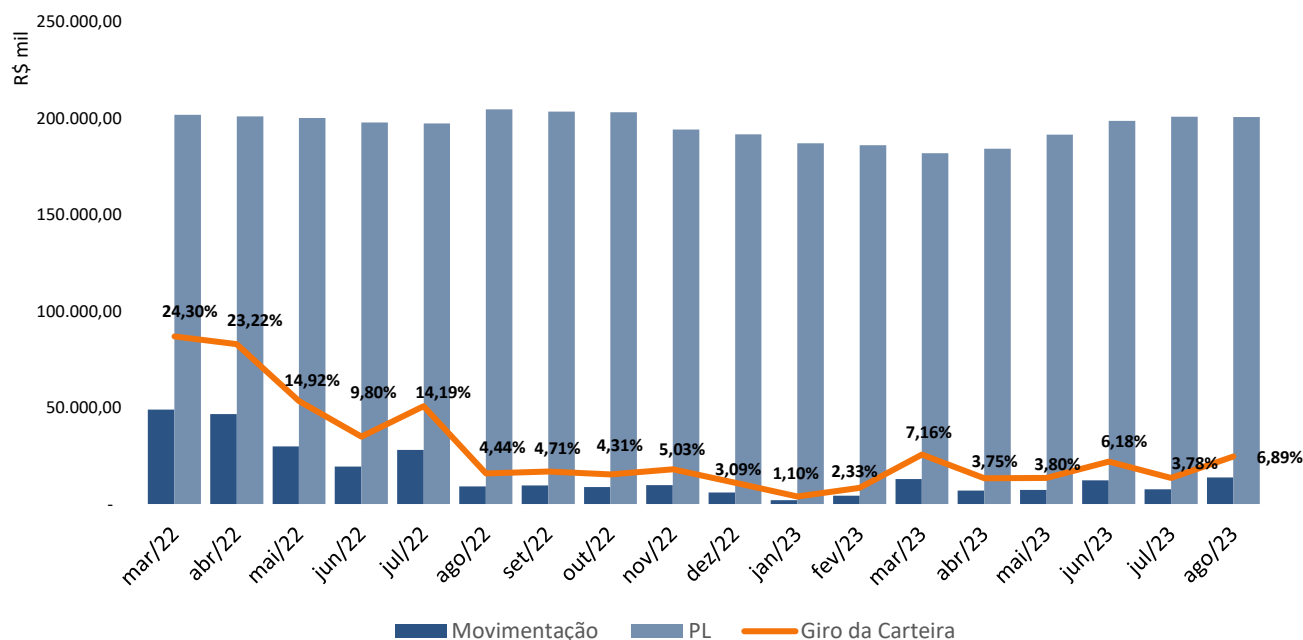


Meses	Taxa de retorno - a.a.
12	36,17%
24	23,09%
36	19,03%
48	17,06%
60	15,91%

\* Data base: 31.JUL.2023

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

## CXCII1 – MOVIMENTAÇÃO E GIRO



Fonte: CAIXA Asset

## CXCII1 – NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ



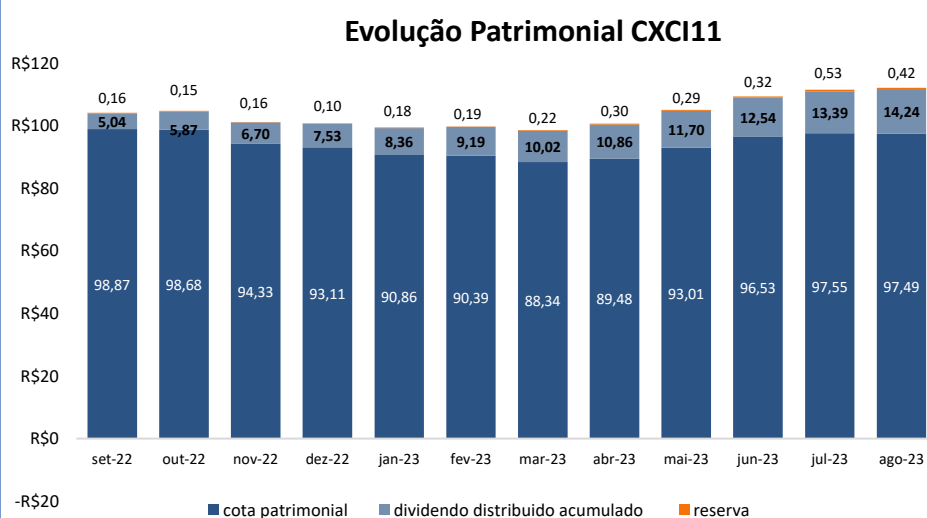
CXCII1 - Liquidez	Volume Negociado (R\$)	Média Diária (R\$)	Cotas Negociadas	Giro	Número de Negócios	Média Diária	Presença em pregões	Número de Cotistas
mar/22	1.495.137,81	124.594,82	16.564	0,80%	967	80,58	100%	6.237
abr/22	1.540.865,06	81.098,16	17.501	0,85%	698	36,74	100%	6.069
mai/22	2.196.571,51	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
ago/23	1.470.724,45	63.944,54	16.419	0,80%	680	29,57	100%	5.333

Fonte: CAIXA Asset e Broadcast

## CXCIII – EVOLUÇÃO COTA CXCIII



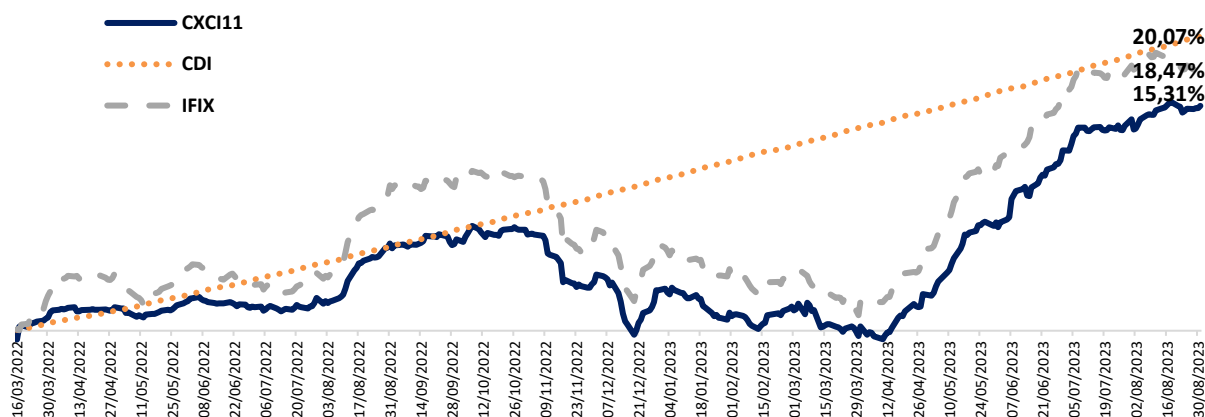
Entendemos que a melhor forma de analisar a evolução da cota patrimonial do CXCIII é compará-la com a cota inicial descontada dos custos de distribuição, que foi de R\$ 97,00.



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%
jun-23	96,53	83,90	86,92%
jul-23	97,55	86,54	88,71%
ago-23	97,49	90,89	93,23%

Fonte: CAIXA Asset

## 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.

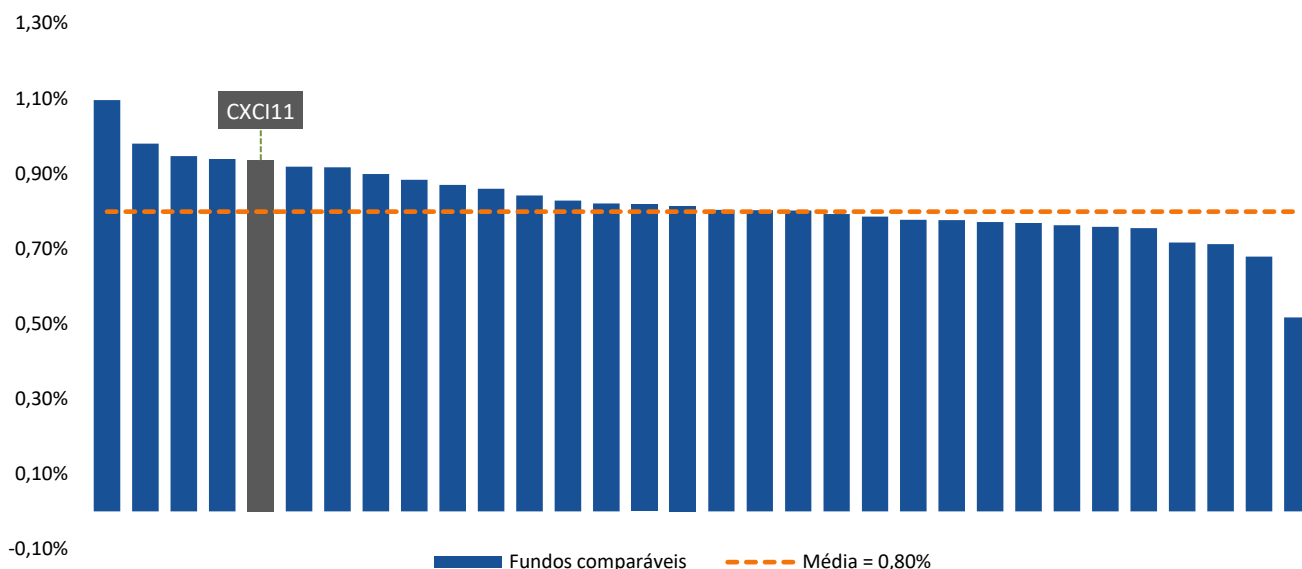
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
ago/23	0,94%	1,10%	96,72%
12 meses desde o início	11,04%	12,98%	96,22%
	15,67%	18,43%	92,11%

\* gross up de 15% e cota de mercado de 31/08/2023. Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

## CXCII1 – COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



### Dividend Yield - CXCII1 x FoF listados



Fonte: Quantum | Axis base AGO/2023

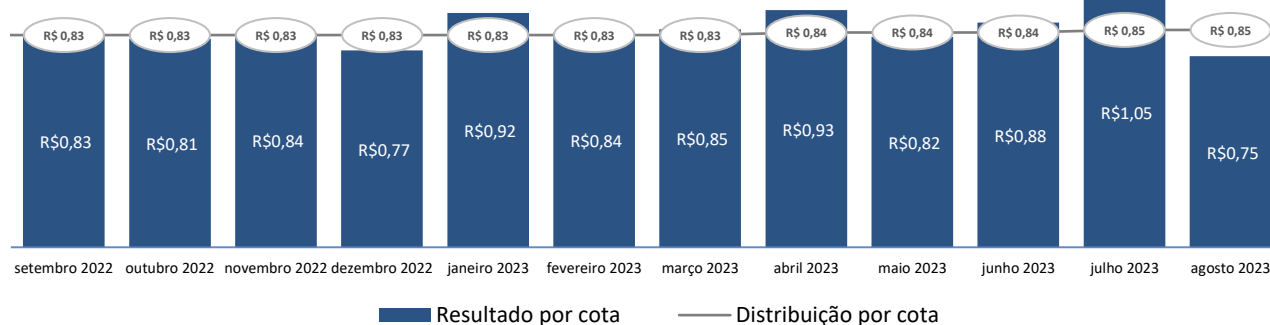
## CXCII1 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	março 2023		abril 2023		maio 2023		junho 2023		julho 2023		agosto 2023		2023		12 meses	
Rendimentos de FII	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\$	1.591.151,52	R\$	13.391.176,88	R\$	19.114.085,06
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$	14.007,93	R\$	137.768,86	R\$	18.627,54	R\$	21.322,79	R\$	372.372,93	-R\$	27.583,06	R\$	621.750,89	R\$	905.631,42
Receitas financeiras	R\$	51.612,54	R\$	59.804,29	R\$	44.320,69	R\$	18.654,95	R\$	34.376,65	R\$	47.559,05	R\$	315.957,30	R\$	579.170,49
LCI	R\$	249.687,60	R\$	112.331,47	R\$	96.939,60	R\$	107.198,22	R\$	107.198,22	R\$	117.113,20	R\$	1.351.882,96	R\$	2.326.458,48
Despesas	-R\$	109.193,01	-R\$	157.458,76	-R\$	161.344,75	-R\$	138.638,60	-R\$	136.567,19	-R\$	190.338,35	-R\$	1.198.027,14	-R\$	1.753.723,06
Resultado	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\$	1.537.902,36	R\$	14.482.740,88	R\$	21.171.622,39
Distribuição	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\$	1.749.067,10	R\$	13.807.341,46	R\$	20.638.991,78
Reserva	R\$	45.704,40	R\$	178.711,98	-R\$	35.295,97	R\$	78.501,92	R\$	419.735,18	-R\$	211.164,74	R\$	675.399,42	R\$	532.630,61
Resultado acumulado	R\$	443.140,87	R\$	621.852,85	R\$	586.556,88	R\$	665.058,81	R\$	1.084.793,99	R\$	873.629,25	R\$	675.399,42	R\$	532.630,61
Resultado por cota	R\$	0,85	R\$	0,93	R\$	0,82	R\$	0,88	R\$	1,05	R\$	0,75	R\$	7,04	R\$	10,29
Distribuição por cota	R\$	0,83	R\$	0,84	R\$	0,84	R\$	0,84	R\$	0,85	R\$	0,85	R\$	6,71	R\$	10,03

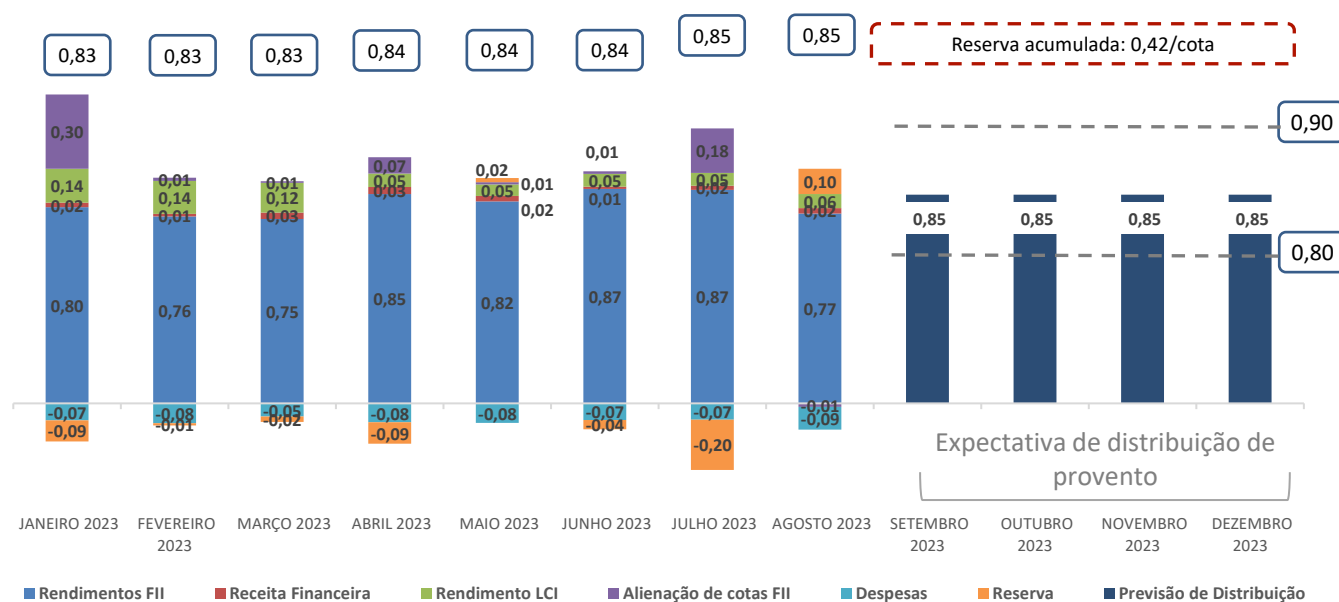
Fonte: CAIXA Asset

### Geração e Distribuição de Proventos



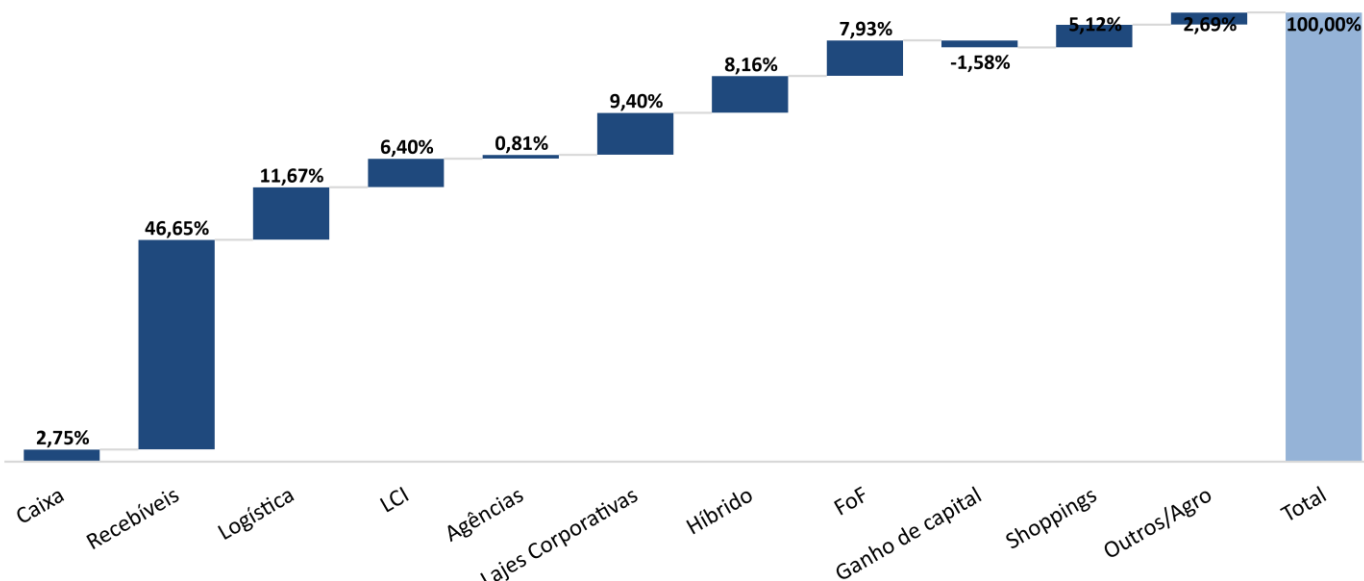
\* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

## 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](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**