



SET 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 | SET 2023



Cota Patrimonial

R\$ 97,04

Cota de Mercado

R\$ 87,94

Distribuição
por Cota

R\$ 0,85

Dividend
Yield | Mês

0,97%

Dividend
Yield (% CDI)*

100,44%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 199,7 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 132,4 mil

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.324

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 180,75 milhões

FII
INVESTIDOS

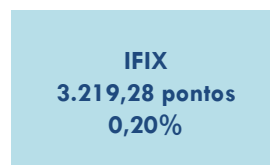
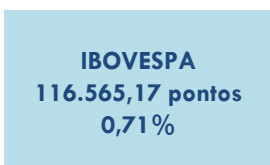
43

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 29/09/2023.

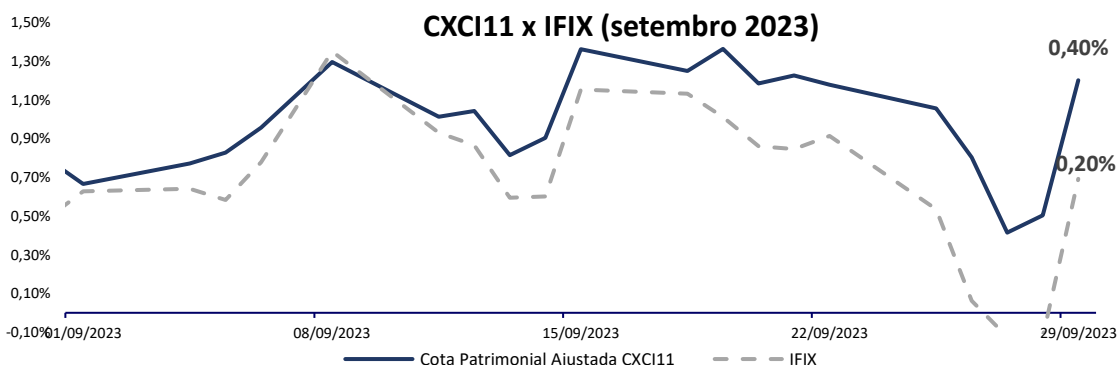
PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

A bolsa fechou o mês de setembro/2023 com valorização de 0,71% e o dólar apreciou 1,58% frente ao real. O IFIX, por sua vez, encerrou setembro/2023 com performance de 0,20%, e em 2023 já acumulada alta de 12,28%.



Já o desempenho do CXCIII no mês de setembro/2023 foi superior ao IFIX, com resultado positivo de 0,40%, reflexo da continuidade das boas perspectivas macroeconômicas para os fundos de tijolo e da recuperação de parte dos níveis de desconto dos FoF. No ano, o Fundo tem valorização de 12,67%, também superior ao índice.

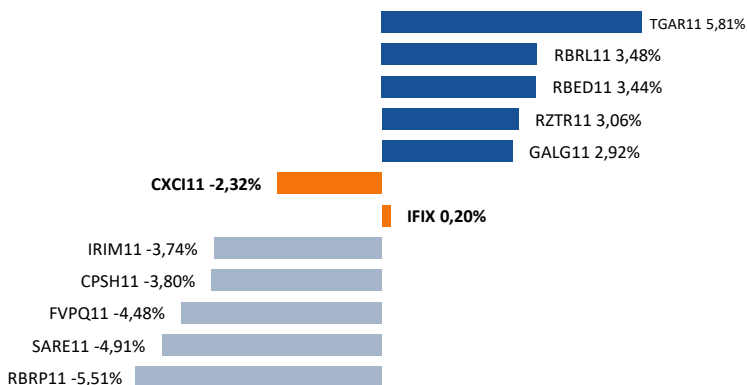


Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

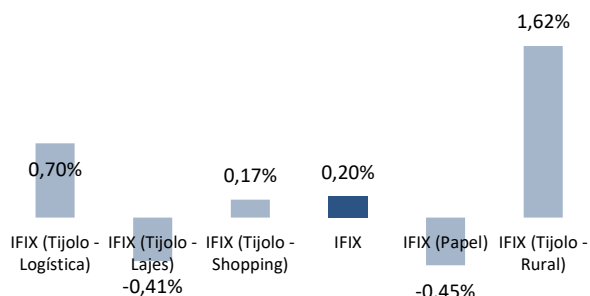
*cota patrimonial ajustada do CXCIII: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

O destaque do período ficou para os FII de logística, desenvolvimento e educacional, além dos FII do agronegócio, com notícias positivas vindas do campo.

Destaques | Retorno FII Investidos | CXCIII



IFIX e Segmentos IFIX (Setembro 2023)



Fonte: Quantum | Axis e CAIXA Asset

PALAVRA DO GESTOR

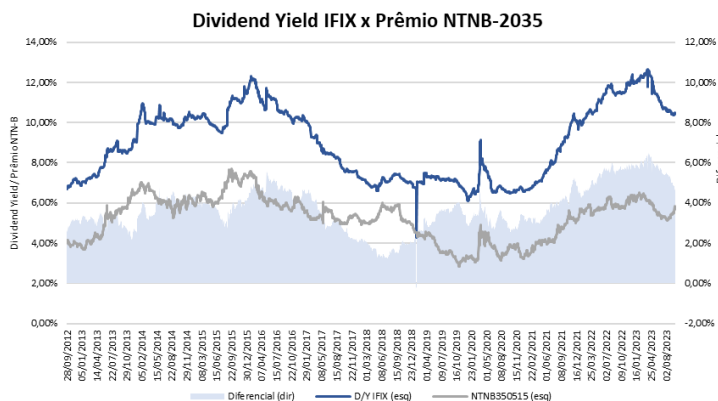


O resultado do Fundo em setembro/2023 foi de R\$ 0,82/cota e a distribuição de rendimentos para o período será de R\$ 0,85/cota. O pagamento dos proventos será realizado em 16/10/2023. O resultado recorrente do CXCI11 foi um pouco superior ao mês anterior, mas ainda impactado pela retração dos níveis de distribuição de proventos dos FII de recebíveis, decorrente, principalmente, da deflação de junho/2023 e a inflação de julho/2023. Em função disto, como já havíamos antecipado em relatórios anteriores, continuamos utilizando parte da reserva acumulada para linearizar a distribuição de proventos do CXCI11. Em relação aos pares (FoF listados), subimos uma posição (4º lugar) no quesito *dividend yield*/mês. O *guidance* informado anteriormente para o semestre permanece inalterado e o Fundo encerrou o período com R\$ 0,39/cota de reserva.

No período, aumentamos a alocação em fundos de tijolo, além de termos realizado algumas operações mais táticas. Isso ocorre 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.

Adicionalmente, destacamos que as perspectivas mais otimistas para os próximos meses, incluindo o novo corte na taxa de juros, 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) a recuperação do valor de mercado dos fundos, propiciando novas ofertas.

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 (4,71% vs 3,73% da média histórica).



DESTAQUES | CENÁRIO INTERNACIONAL



Os indicadores macroeconômicos globais se mantiveram com resultados mistos, com oscilação dos níveis de atividade nas principais economias. Os níveis de emprego arrefeceram porém, continuam elevados, pressionando a inflação e exigindo atenção para a manutenção de uma política monetária mais restritiva.

Nos Estados Unidos, em sua reunião de setembro, o FOMC decidiu por manter os juros básicos estáveis no intervalo [5,25% a 5,50%] ao ano. A reavaliação do Comitê indicou que a atividade econômica tem se expandido em um ritmo sólido (ante moderado da última reunião), que os ganhos de empregos arrefeceram (ante a percepção de ganhos robustos) mas seguem fortes, mantendo a visão de que o desemprego permanece baixo e a inflação elevada. Em linhas gerais, o comunicado indicou que manutenção dos juros estáveis permite ter clareza para avaliar os próximos passos para a política monetária americana.

Na Europa, o BCE na reunião de setembro, elevou suas três taxas de juros referenciais em 25bps. No comunicado, a autoridade monetária mais uma vez reconheceu que a inflação deverá permanecer elevada durante um período maior e reforçou que o Conselho de Política Monetária segue com foco no retorno da inflação para 2,0% a.a., no médio prazo. O Conselho do BCE considera que a manutenção das taxas de juros de referência no atual patamar, durante um período suficientemente longo, serão relevantes para o retorno da inflação ao objetivo, o que sugere que a autoridade monetária está propensa a caminhar em direção ao final do ciclo de alta nos juros, porém, mantendo os níveis elevados por prolongado período de tempo.

Ainda em setembro, no Japão, o *Bank of Japan* - BoJ manteve sua taxa de juros de curto prazo em -0,1% em linha com as expectativas do mercado, com o objetivo que a inflação alcance ou, até mesmo, exceda a meta de 2% de forma sustentada.

Na China, as medições recentes trouxeram resultados positivos tanto para as vendas do varejo quanto para a produção industrial que ficaram acima das expectativas do mercado. A taxa de empréstimo foi mantida.

DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO



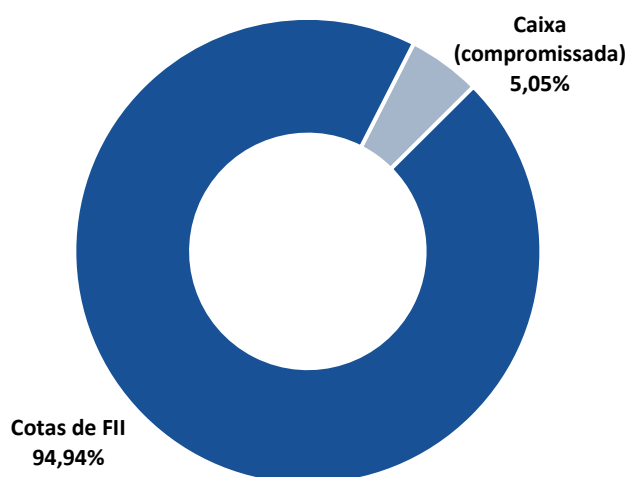
Os resultados de setembro foram um pouco menos positivos para a atividade econômica do que em agosto, com destaque para o varejo restrito e serviços. Além disso, o mercado de trabalho segue aquecido, com a taxa de desemprego caindo para 7,8%, menor patamar desde fevereiro/2015, mesmo com elevação da taxa de participação, além de termos o aumento da renda média.

O IPCA-15 acelerou de 0,28% (m/m) para 0,35% (m/m) em setembro, com destaque para o encarecimento dos transportes, combustíveis, serviços e preços administrados. O IGP-M também acelerou, saindo de -0,14%(m/m) para 0,37% (m/m). Essa alta foi influenciada pela aumento no preço dos produtos industriais, óleo diesel, gasolina e minério de ferro.

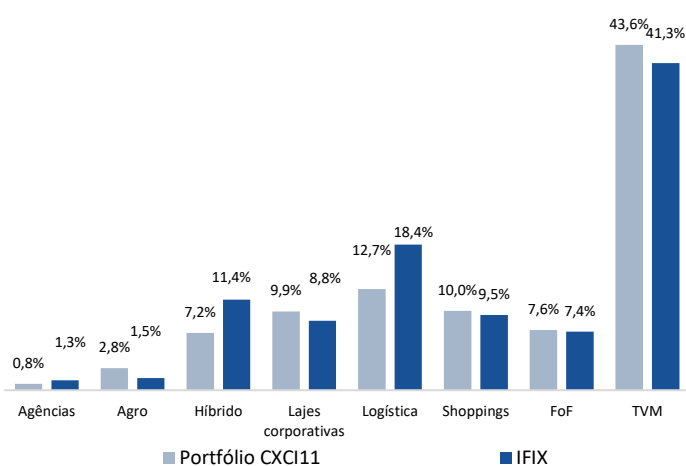
A arrecadação federal em agosto, apresentou uma queda de 4,14% (a/a) em termos reais. O recolhimento de IRPJ e CSLL vem apresentando um desempenho negativo, como efeito das condições dos mercados de commodities, em especial, as demandas de minério de ferro e petróleo. As compensações tributárias também têm contribuído de maneira relevante na redução da arrecadação.

Em termos de política monetária, tivemos novo corte de 0,50% na taxa básica de juros da economia, que passou para 12,75% 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 setembro/2023 com 94,9% do seu portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII).

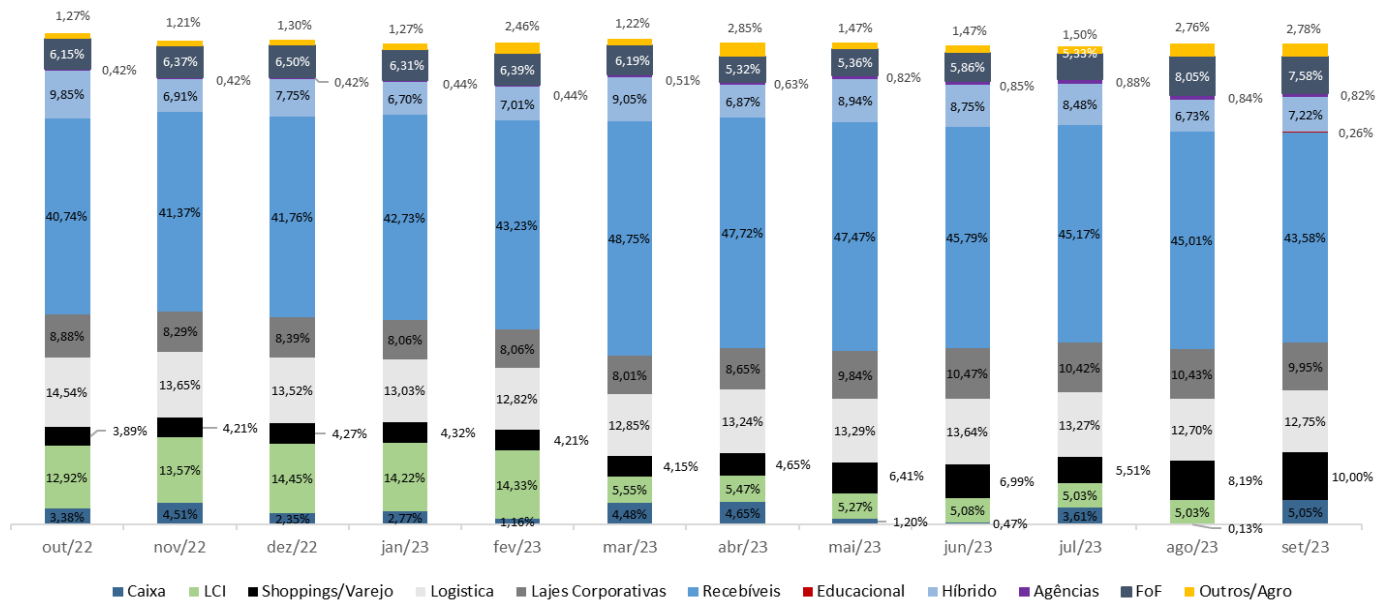
Em razão do vencimento da operação, a parcela que estava aplicada em LCI retornou para a caixa do Fundo. Parte desse recurso já foi utilizado para novos investimentos e, a medida que encontrarmos boas oportunidades, concluiremos a alocação.

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, estamos reduzindo a representatividade deste segmento. De qualquer forma, ainda é uma estratégia importante para a geração de receita para o Fundo (o segmento representa 43,6% do PL e gerou 45,3% 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 2,7% de giro da carteira do Fundo, com (i) redução da exposição a fundos com preço próximo do valor que entendemos ser justo, ainda que com geração de prejuízo nestas posições; (ii) aumento da exposição aos FII de tijolo, 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 43,8% do PL do Fundo. Para o segmento de lajes corporativas, os investimentos seguem concentrados em ativos em SP e RJ. Para logística, a maior parte dos ativos segue localizada na região Sudeste.

Os FoF representam atualmente 7,6% do portfólio do Fundo, e o segmento agro permanece com 2,8% de representatividade.

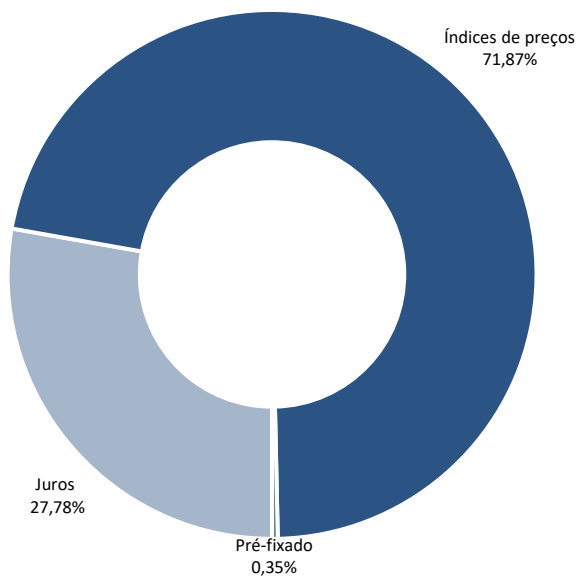
Histórico de alocação por setor



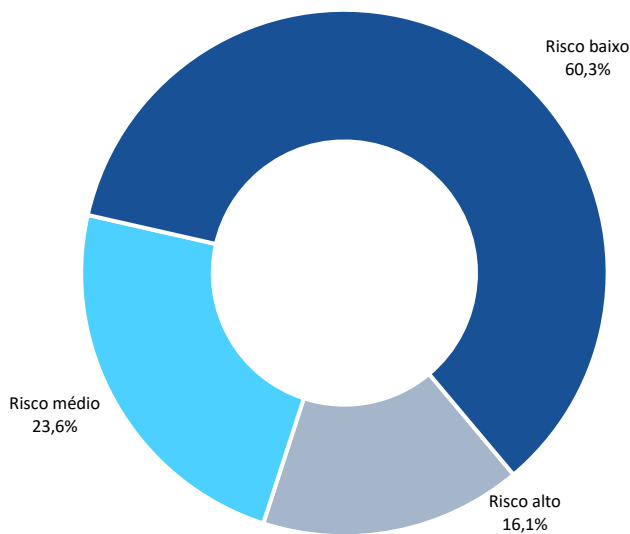
*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

FII de recebíveis (distribuição por indexador)

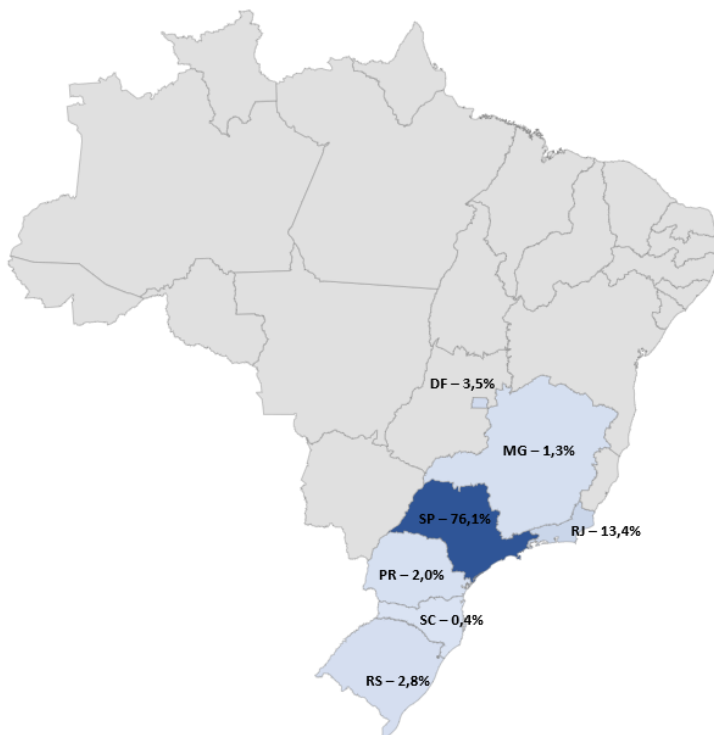


FII de recebíveis (percepção de risco)



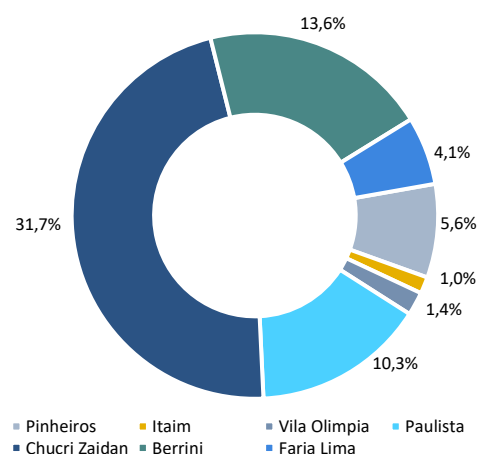
Fonte: CAIXA Asset

Concentração lajes corporativas

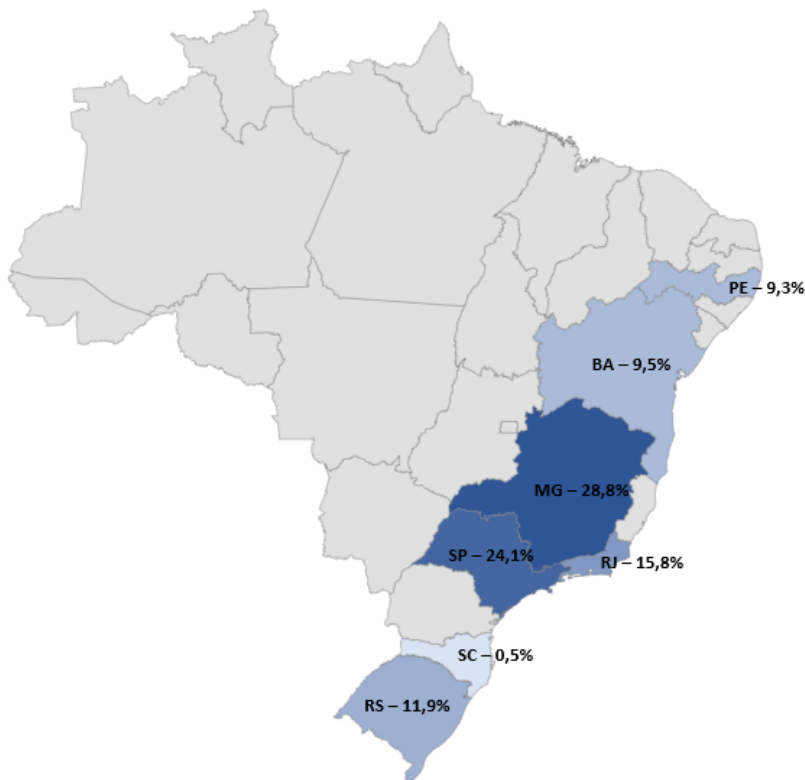


Fonte: CAIXA Asset

Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo



Concentração ativos logísticos

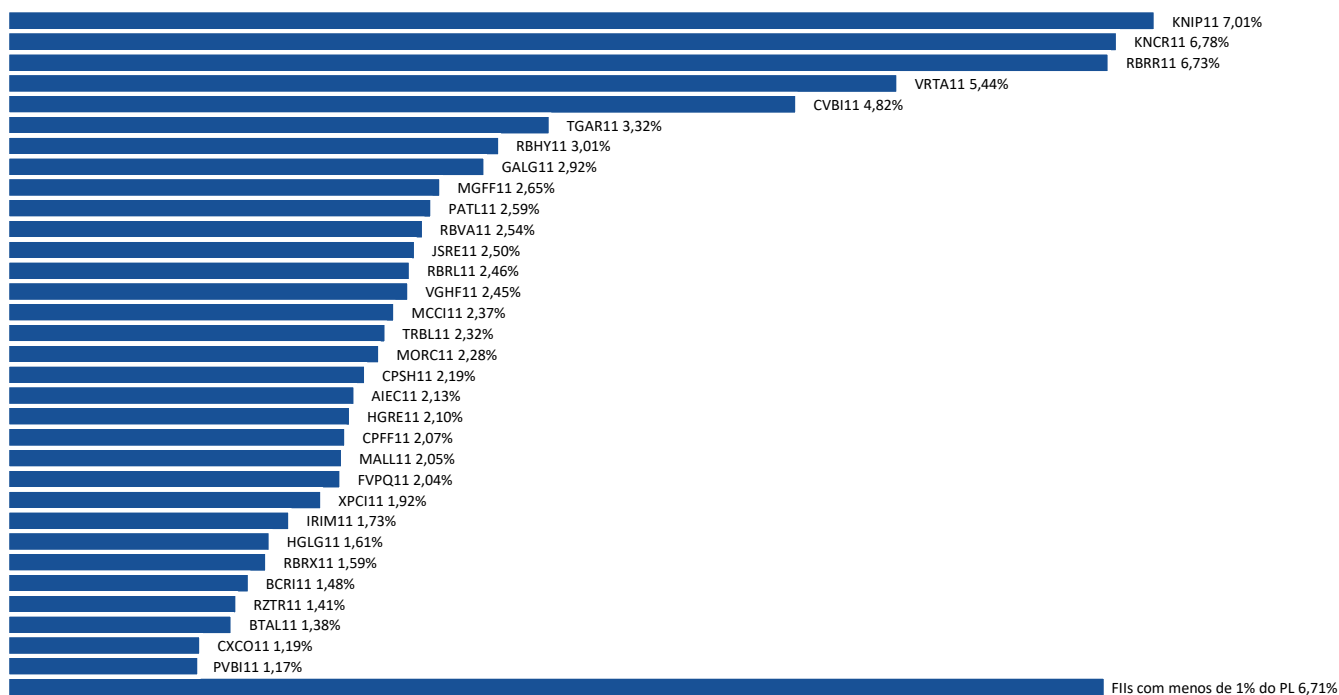


Fonte: CAIXA Asset

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCIII

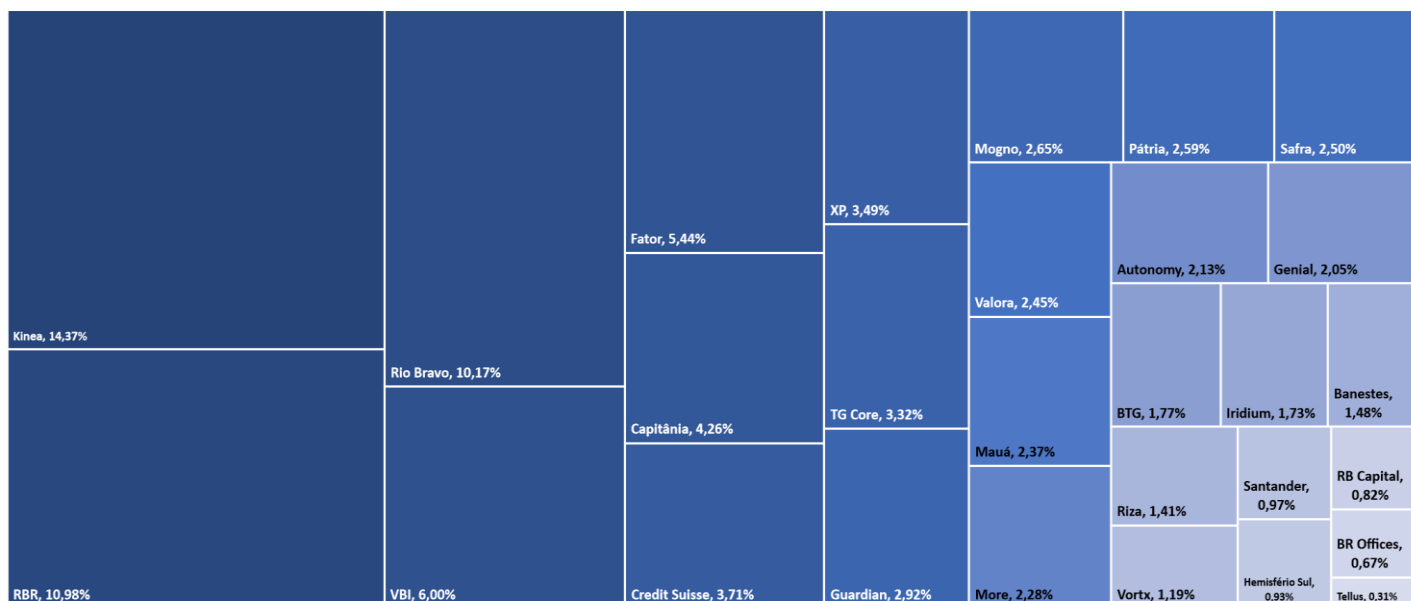


FII Investidos



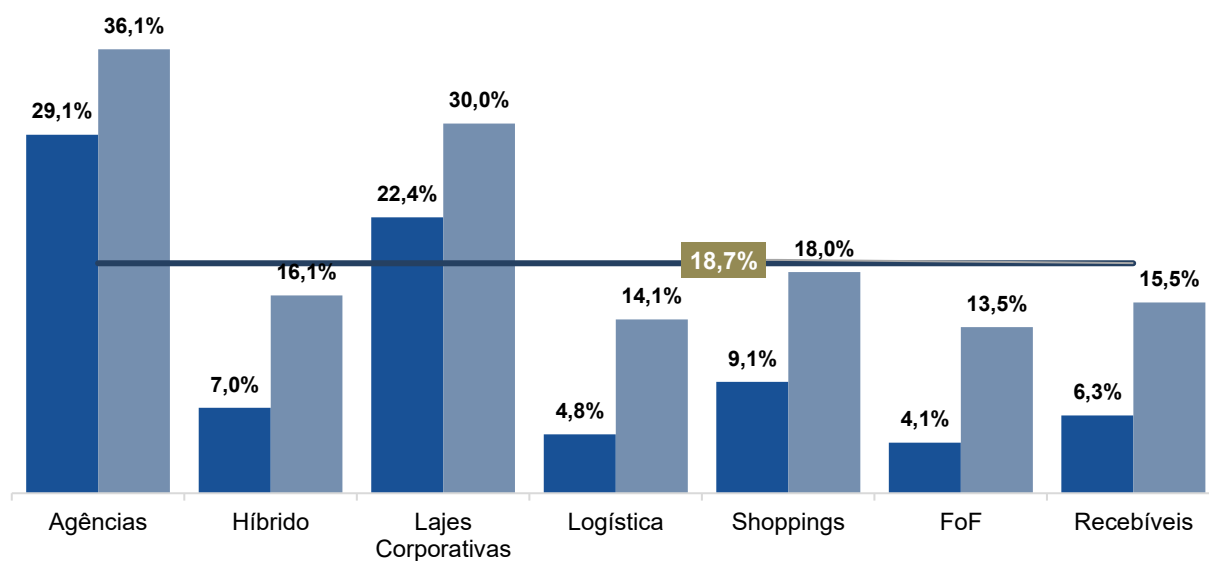
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 94,9%). Fonte: CAIXA Asset

Distribuição por gestor



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

CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO

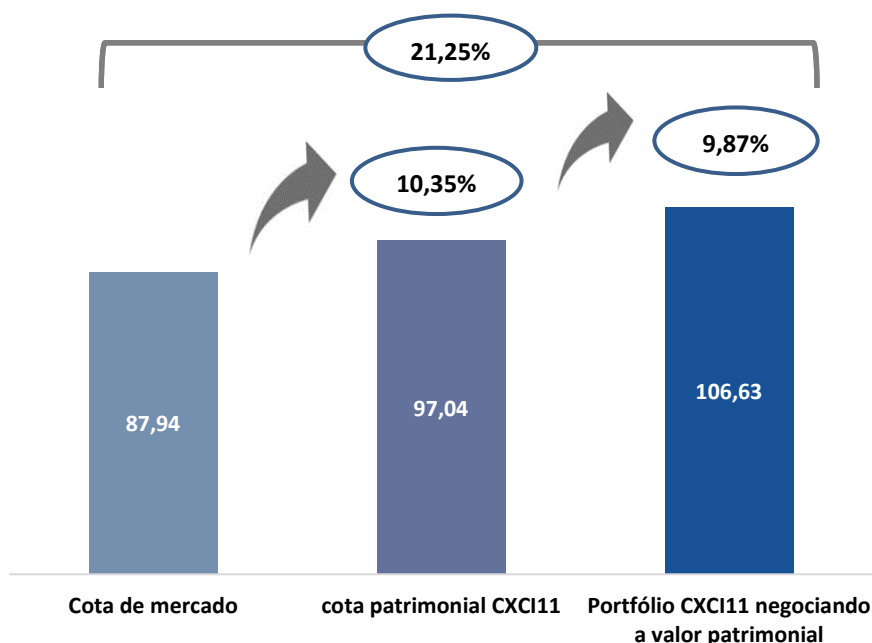


- Desconto/ágio médio dos FII em carteira no CXCI11
- Desconto médio dos FII em carteira no CXCI11 + desconto do CXCI11
- Desconto médio cota de mercado CXCI11 + desconto ativos investidos

* Data base: 29.SET.2023

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

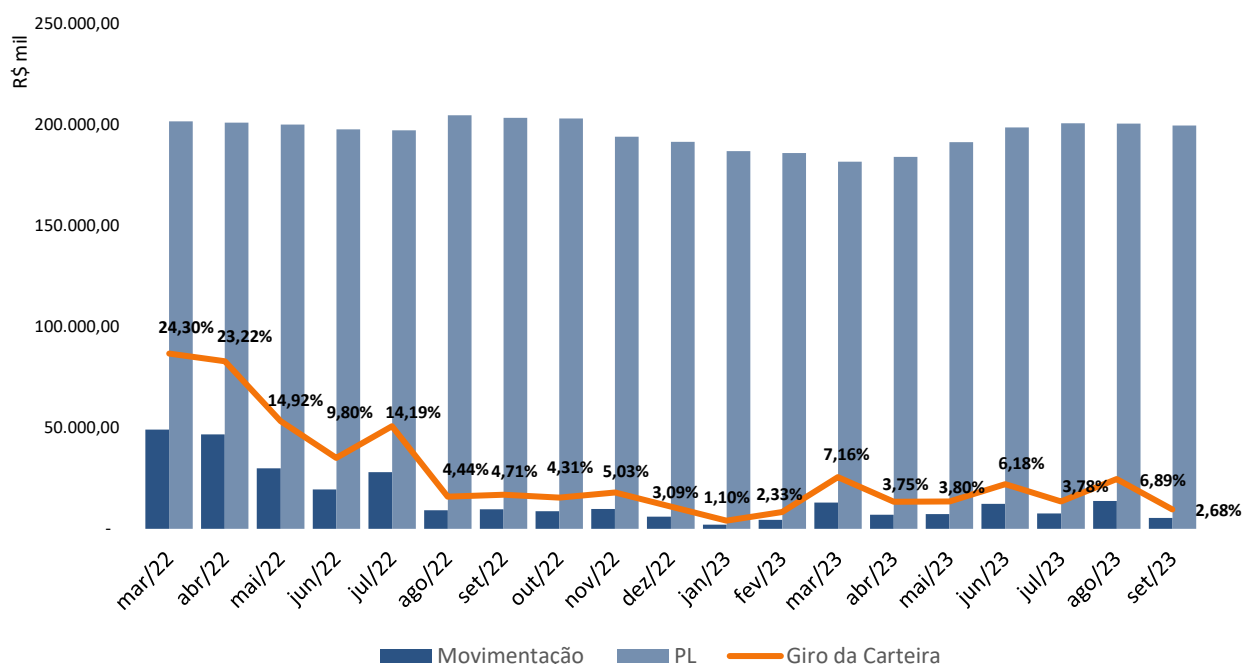
CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



* Data base: 29.SET.2023

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

CXCII – MOVIMENTAÇÃO E GIRO



Fonte: CAIXA Asset

CXCII – NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ



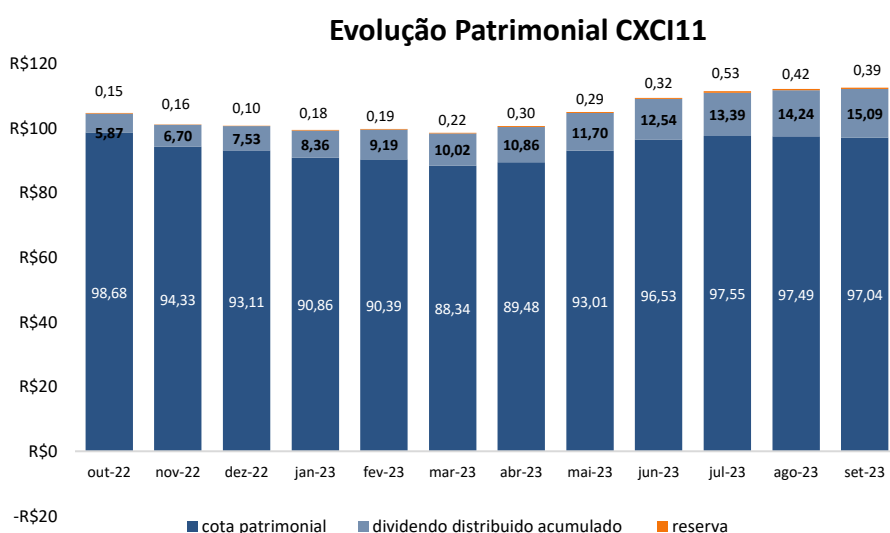
CXCII - Liquidez	Volume Negociado (R\$)	Média Diária (R\$)	Cotas Negociadas	Giro	Número de Negócios	Média Diária	Presença em pregões	Número de Cotistas
mar/22	1.495.137,81	124.594,82	16.564	0,80%	967	80,58	100%	6.237
abr/22	1.540.865,06	81.098,16	17.501	0,85%	698	36,74	100%	6.069
mai/22	2.196.571,51	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
set/23	2.648.489,26	132.424,46	29.662	1,44%	1.207	60,35	100%	5.324

Fonte: CAIXA Asset e Broadcast

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.

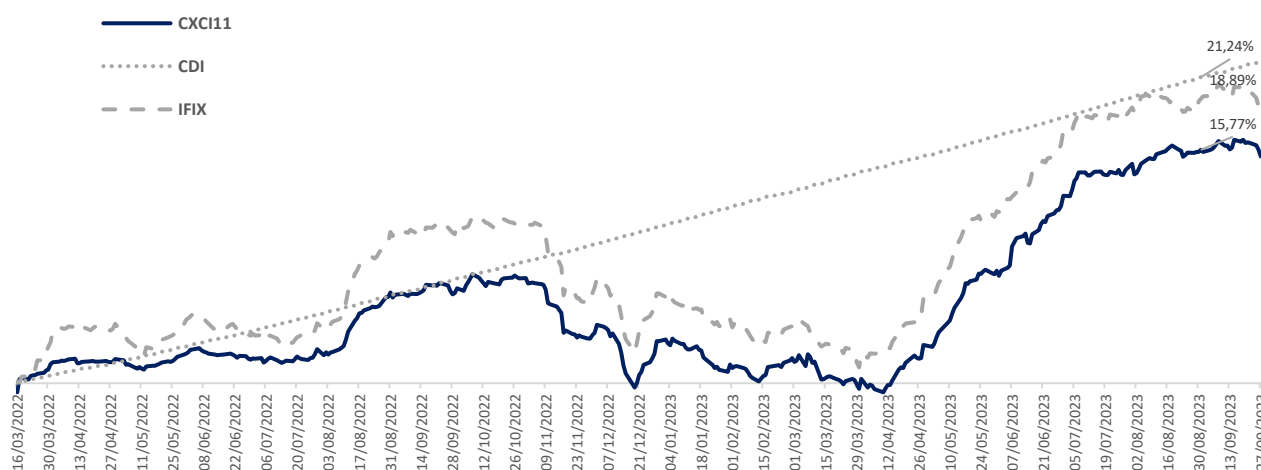


Mês	cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
mar-22	98,04	90,00	91,80%
abr-22	97,68	87,99	90,08%
mai-22	97,27	78,22	80,41%
jun-22	96,11	77,00	80,11%
jul-22	95,86	78,90	82,31%
ago-22	99,45	84,99	85,46%
set-22	98,87	82,27	83,21%
out-22	98,68	81,52	82,61%
nov-22	94,33	79,99	84,80%
dez-22	93,11	79,41	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%
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%
set-23	97,04	87,94	90,62%

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.

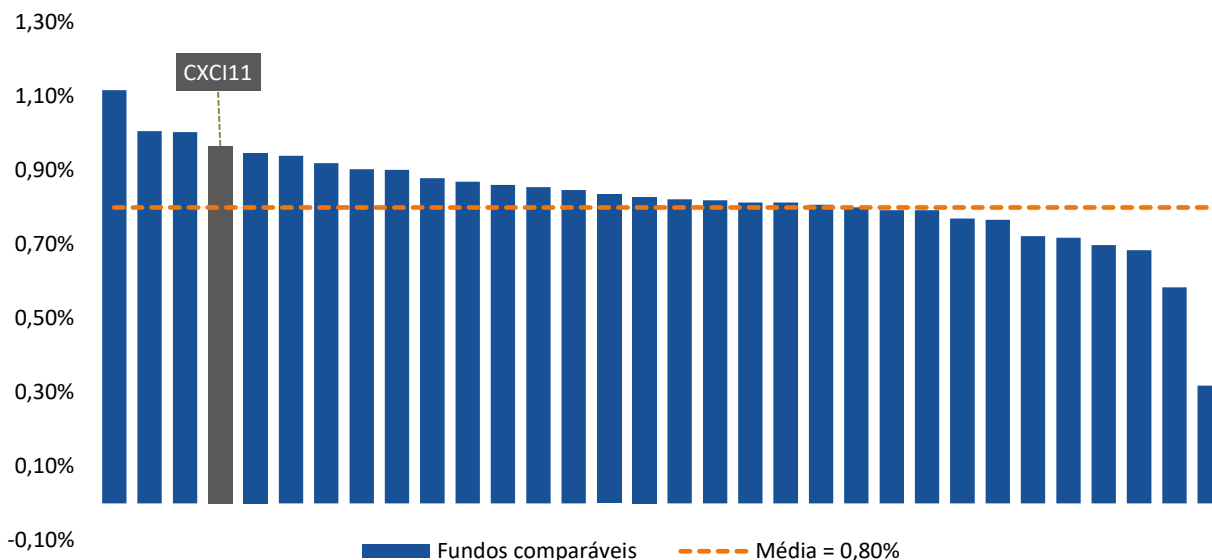
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
set/23	0,97%	1,14%	122,91%
12 meses desde o início	11,43%	13,44%	100,44%
	17,16%	20,19%	95,31%

* gross up de 15% e cota de mercado de 29/09/2023. Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

CXCIII – COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



Dividend Yield - CXCIII x FoF listados



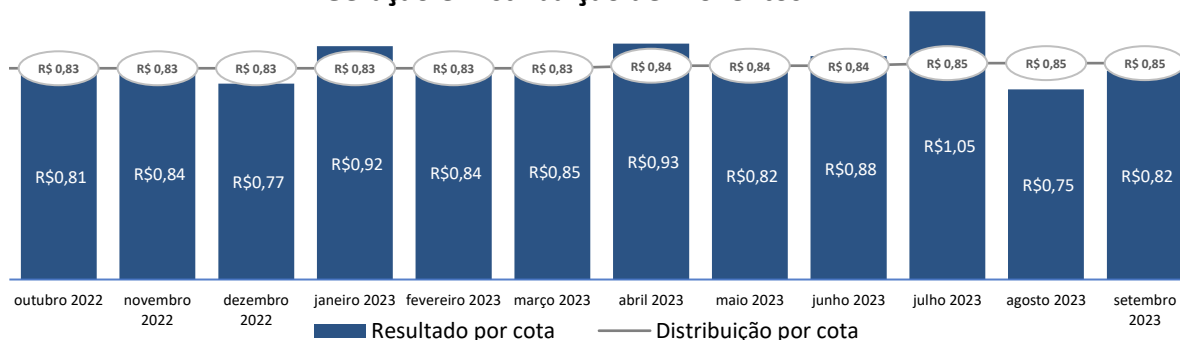
CXCIII – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	abril 2023	maio 2023	junho 2023	julho 2023	agosto 2023	setembro 2023	2023	12 meses
Rendimentos de FII	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\$ 1.606.608,49	R\$ 14.997.785,37	R\$ 19.217.228,73
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ 137.768,86	R\$ 18.627,54	R\$ 21.322,79	R\$ 372.372,93	-R\$ 27.583,06	R\$ 71.269,63	R\$ 693.020,52	R\$ 912.797,07
Receitas financeiras	R\$ 59.804,29	R\$ 44.320,69	R\$ 18.654,95	R\$ 34.376,65	R\$ 47.559,05	R\$ 72.680,46	R\$ 388.637,76	R\$ 539.004,61
LCI	R\$ 112.331,47	R\$ 96.939,60	R\$ 107.198,22	R\$ 107.198,22	R\$ 117.113,20	R\$ 103.484,20	R\$ 1.455.367,16	R\$ 2.256.196,43
Despesas	-R\$ 157.458,76	-R\$ 161.344,75	-R\$ 138.638,60	-R\$ 136.567,19	-R\$ 190.338,35	-R\$ 166.386,59	-R\$ 1.364.413,73	-R\$ 1.771.255,67
Resultado	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\$ 1.687.656,19	R\$ 16.170.397,07	R\$ 21.153.971,17
Distribuição	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\$ 1.749.067,10	R\$ 15.556.408,56	R\$ 20.680.146,30
Reserva	R\$ 178.711,98	-R\$ 35.295,97	R\$ 78.501,92	R\$ 419.735,18	-R\$ 211.164,74	R\$ 61.410,91	R\$ 613.988,51	R\$ 473.824,87
Resultado acumulado	R\$ 621.852,85	R\$ 586.556,88	R\$ 665.058,81	R\$ 1.084.793,99	R\$ 873.629,25	R\$ 812.218,34	R\$ 613.988,51	R\$ 473.824,87
Resultado por cota	R\$ 0,93	R\$ 0,82	R\$ 0,88	R\$ 1,05	R\$ 0,75	R\$ 0,82	R\$ 7,86	R\$ 10,28
Distribuição por cota	R\$ 0,84	R\$ 0,84	R\$ 0,84	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 7,56	R\$ 10,05

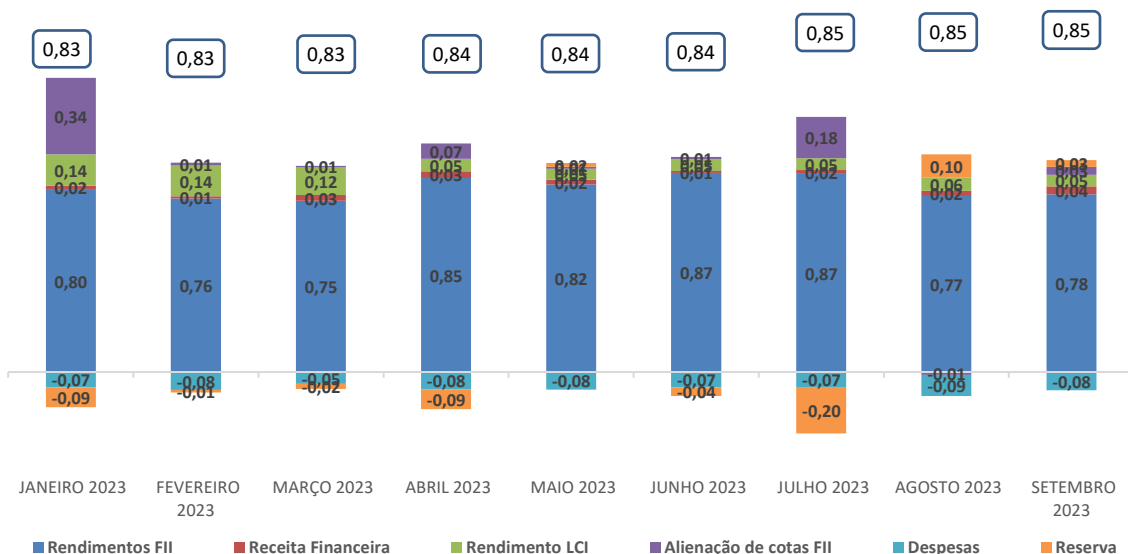
Fonte: CAIXA Asset

Geração e Distribuição de Proventos



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

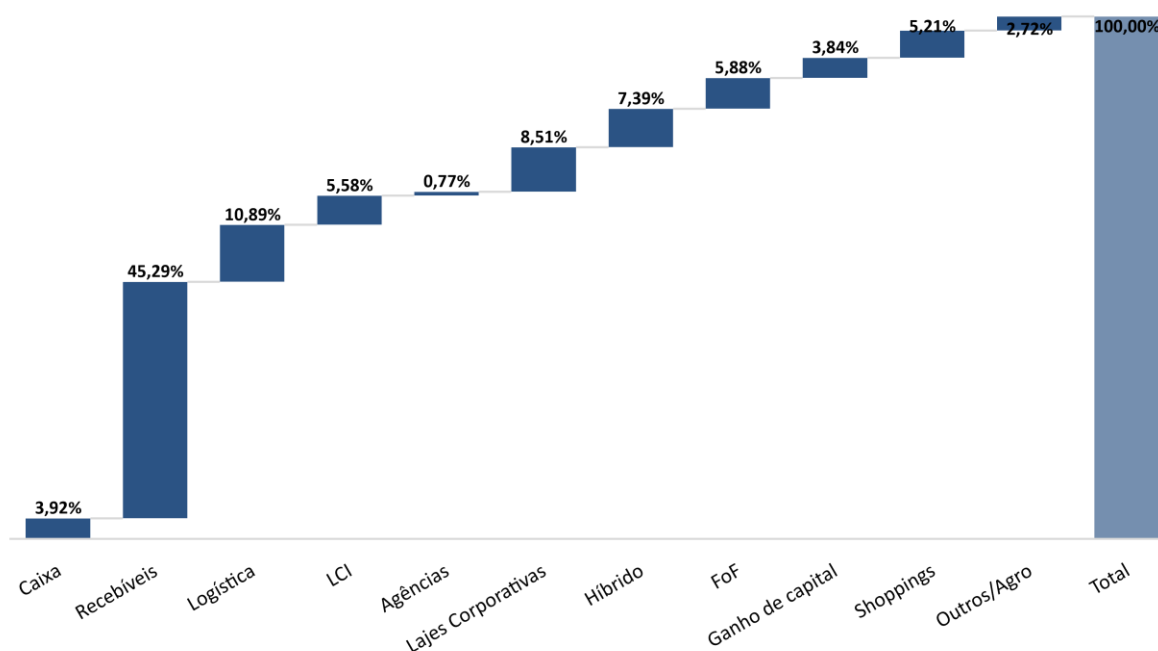
CXCIII – COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS



Reserva acumulada: 0,39/cota

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