



OUT 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 | OUT 2023



Cota Patrimonial

R\$ 94,25

Cota de Mercado

R\$ 84,76

Distribuição  
por Cota

R\$ 0,85

Dividend  
Yield | Mês

1,0028%

Dividend  
Yield (% CDI)\*

118,67%

PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO

R\$ 193,9 milhões

VOLUME  
MÉDIO  
NEGOCIADO  
POR DIA

R\$ 131,8 mil

NÚMERO  
DE  
INVESTIDORES

5.326

QUANTIDADE  
DE  
COTAS

2.057.726

VALOR  
DE  
MERCADO

R\$ 174,4 milhões

FII  
INVESTIDOS

45

\* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 31/10/2023.

## PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

Neste mês de outubro/2023, as incertezas se acentuaram e voltaram a rondar os mercados em geral. No âmbito internacional, as preocupações estiveram concentradas com a questão fiscal dos Estados Unidos e a emissão de títulos públicos para suportar o déficit fiscal. Como reflexo, tivemos a abertura da curva de juros de longo prazo americana, e o consequente aumento dos níveis de risco para os ativos reais. Assim, a bolsa fechou o mês com desvalorização de 2,94% e o dólar apreciou 0,10% frente ao real. O IFIX, por sua vez, encerrou o mês com performance de -1,97%.

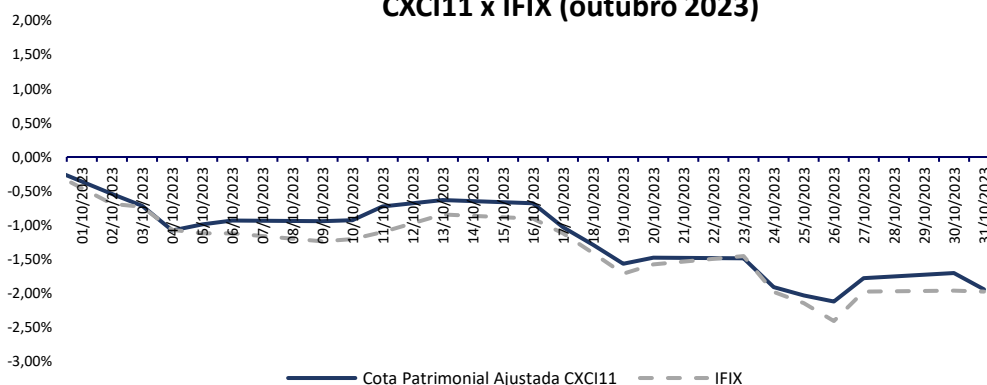
**IBOVESPA**  
113.143,67 pontos  
-2,94%

**DÓLAR**  
R\$ 5,04  
0,10%

**IFIX**  
3.155,70 pontos  
-1,97%

O CXCI11 teve desempenho ligeiramente superior ao IFIX, com resultado de -1,94%, reflexo das incertezas relacionados ao cenário macroeconômico e o aumento de volatilidade no período. No ano, o Fundo tem valorização de 10,48%, também superior ao índice, que tem performance de 10,06%.

**CXCI11 x IFIX (outubro 2023)**

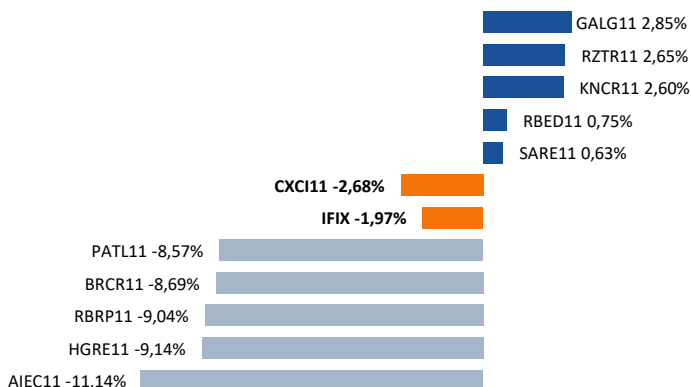


Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

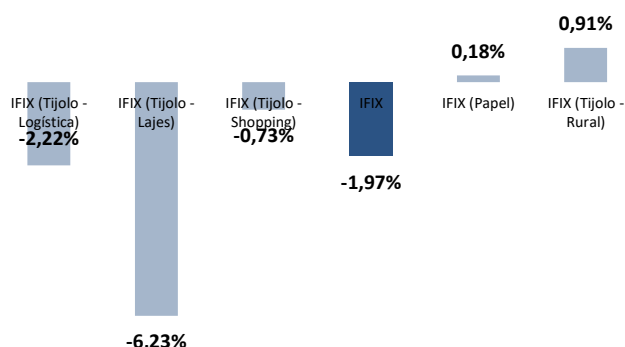
\*cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Da carteira do Fundo, o destaque positivo do período ficou para os FII de logística, agro e crédito, enquanto que os fundos de lajes foram os mais impactados negativamente.

### Destaques | Retorno FII Investidos | CXCI11



### IFIX e Segmentos IFIX (Outubro 2023)



Fonte: Quantum | Axis e CAIXA Asset

## PALAVRA DO GESTOR

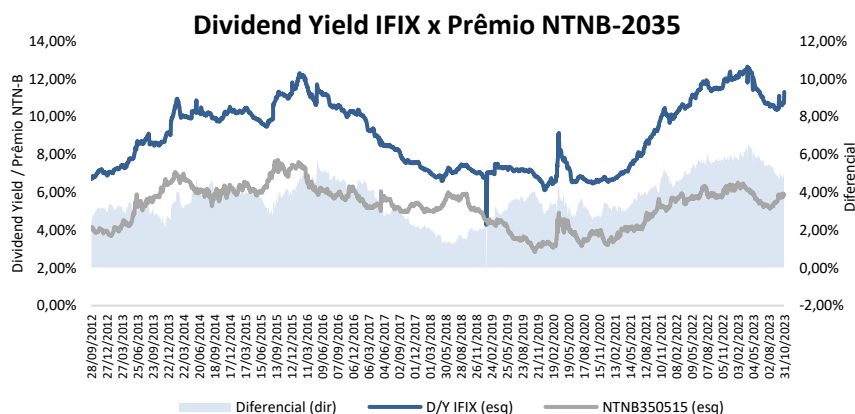


Com isto, o resultado do Fundo em outubro/2023 foi de R\$ 0,82/cota, e a distribuição de rendimentos para o período será de R\$ 0,85/cota. O pagamento dos proventos será realizado em 16/11/2023. O resultado recorrente do CXCI11 foi impactado pela retração dos níveis de distribuição de proventos dos FII de recebíveis, decorrente, principalmente, dos índices mais baixos de inflação e juros, além da entrada na emissão de novos FII que não distribuíram provento mensal de forma integral. De qualquer forma, utilizamos parte da reserva acumulada para linearizar a distribuição de proventos do Fundo. O *guidance* semestral informado anteriormente permanece e o Fundo encerrou o período com R\$ 0,36/cota de reserva.

No período, aumentamos a alocação em fundos de logística e fizemos uma troca estratégica no segmento de recebíveis, com possibilidade de termos níveis de receitas superiores, mas mantendo os mesmos patamares de garantia. Estas aquisições ocorreram no mercado primário. Além disto, realizamos operações mais táticas para geração de ganho de capital, redução do preço médio de alguns fundos e início de desinvestimento em FII que tiveram aumento de risco. Lembramos que estes movimentos ocorrem de forma gradual, respeitando a tese de investimento do Fundo de ter ativos de boa qualidade, que tragam níveis de receita mais previsíveis, mas que também tenham espaço para valorização patrimonial.

Continuamos com perspectivas mais otimistas para os próximos meses, e já vemos que os recentes cortes na taxa de juros trouxeram boas alternativas de alocação, com: (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. Ainda que tenhamos perspectivas mais otimistas, ainda há volatilidade para os ativos reais, o que, apesar de contraintuitivo, também vemos como positivo para a atuação do Fundo, que tem possibilidade de capturar boas alternativas de investimento.

Por fim, o diferencial do *dividend yield* do IFIX x prêmio da NTN-B indica que ainda há potencial de crescimento para os FII – os patamares deste diferencial ainda estão elevados (média de 4,89% dos últimos 12 meses vs 3,73% da média histórica).



Fonte: Broadcast e Quantum | Axis

## DESTAQUES | CENÁRIO INTERNACIONAL



O mês de outubro foi marcado por incertezas no cenário internacional, principalmente por conta dos níveis de atividade e da política fiscal nos Estados Unidos, com aumento do nível de risco para os ativos reais e, conseqüentemente, maior volatilidade. As tensões geopolíticas continuam, mas sem observarmos um impacto significativo, principalmente nos custos de fornecimento de energia.

Nos Estados Unidos, os níveis de atividade continuam elevados, com vendas no varejo e produção industrial em ritmo acelerado. Com isto, a utilização da capacidade instalada (NUCI) avançou de 79,5% para 79,7%, acima das expectativas do mercado. O mercado de trabalho segue aquecido, com níveis de emprego baixos e renda em patamar elevado. Dada a manutenção da inflação em 3,7% para os últimos 12 meses, a política monetária segue contracionista. Soma-se a isto as discussões para tratar o déficit fiscal, com recente emissão de títulos, que gerou aumento das taxas longas de juros para patamares elevados, flertando com a faixa de 5%.

Na Europa, ainda que a inflação tenha desacelerado na última medição, a autoridade monetária reconheceu que deverá permanecer elevada durante um tempo prolongado. De qualquer forma, há certo consenso de que os patamares de juros atingiram níveis que, se forem mantidos durante um período suficientemente longo, darão uma contribuição substancial para o retorno da inflação ao objetivo, de 2% a.a. Já os níveis de atividade desaceleraram na comparação anual, com retração de vendas no varejo e produção industrial.

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. Também foram divulgados dados do PIB chinês, que no terceiro trimestre cresceu 4,9% (A/A) ante 6,3% (A/A) do trimestre imediatamente anterior.

## DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO



Os dados mensais e mais recentes que medem a atividade econômica tiveram resultados negativos, com destaque para o volume de serviços e o varejo, enquanto a produção industrial teve desempenho positivo. Com isto, os índices de expectativa e confiança se deterioraram no período.

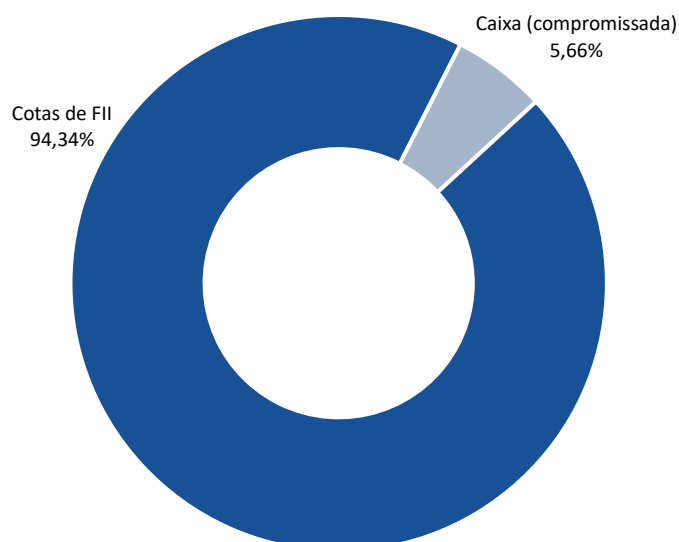
O mercado de trabalho segue aquecido, com saldo de empregos ainda elevados, criação de vagas de trabalho, diminuição da taxa de desemprego (que caiu para 7,7%, ante 7,8% na medição anterior), e aumento da renda média.

O IPCA-15 desacelerou de 0,35% (m/m) para 0,21% (m/m) em outubro, com destaque altista para os transportes, alimentos e bebidas. Em 12 meses, o IPCA-15 acelerou de 5,00% para 5,05%. Já o IGP-M acelerou, saindo 0,37% (m/m) para 0,50% (m/m). Essa alta foi influenciada pela aumento no preço dos produtos industriais no atacado. Em 12 meses, o índice acumulou foi de -5,97% para -4,57% em setembro.

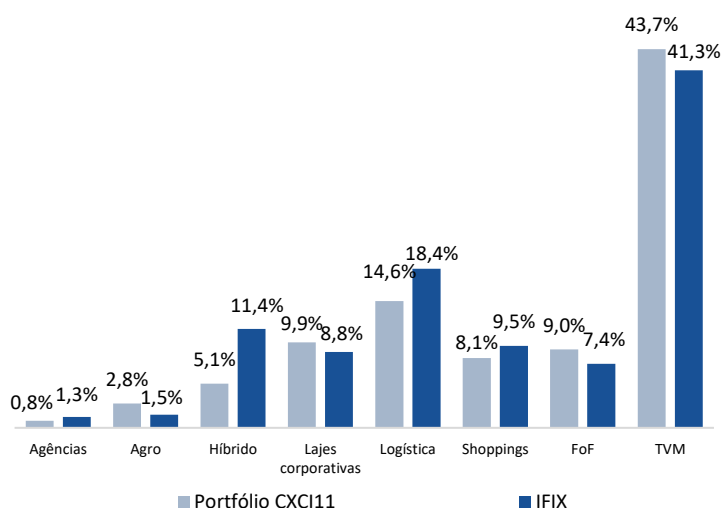
A arrecadação federal foi de R\$174,3 bilhões, queda real de -0,3% na comparação interanual. Dadas as expectativas de déficit fiscal para 2024, um dos principais desafios do governo é implementar medidas que tragam aumento de arrecadação.

Em termos de política monetária, com a inflação cedendo e a liquidez global se deteriorando de forma incremental, a autoridade monetária brasileira continuou sinalizando que o ritmo de cortes de 0,5% deve permanecer ao longo das próximas decisões, ainda que para o longo prazo a expectativa dos cortes de juros reduziram com o aumento da curva de juros americana.

## CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

Fonte: CAIXA Asset

**Alocação em FII – Distribuição Setorial****(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 94,34%)**

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

O Fundo encerrou o mês de outubro/2023 com 94,34% do seu portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII).

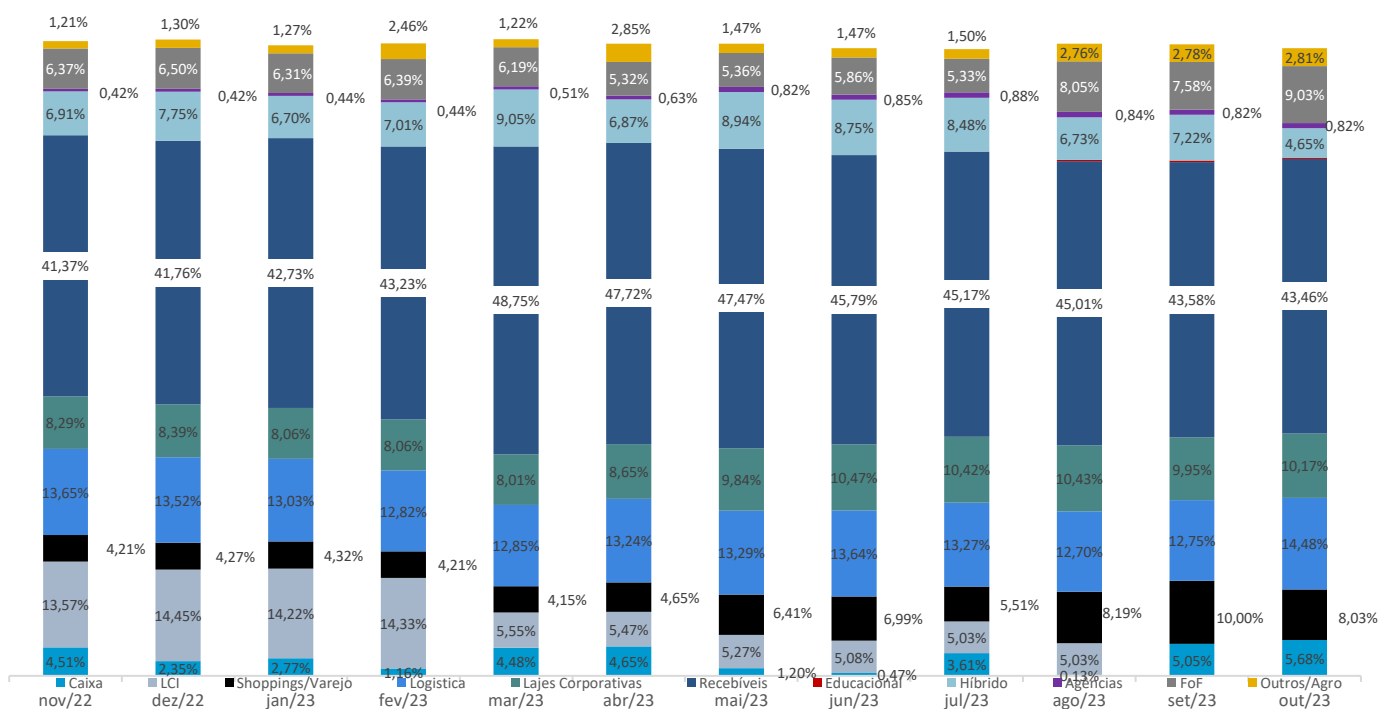
O segmento de recebíveis ainda é o mais representativo do portfólio. Ocorre que, com os patamares mais baixos de inflação (ainda que acima da meta), e com a queda da SELIC, o patamar de receita dos FII deste segmento deve reduzir. Porém, há fundos deste segmento que estão descontados e, com taxas de desconto mais baixas, temos oportunidades de recuperação de valor e ganho de capital no médio prazo. Por isto, estamos adequando o portfólio, saindo de posições que já não projetamos *up-side* e que a receita é equivalente a outras alternativas mais atrativas em termos de preço e qualidade de portfólio. De qualquer forma, ainda é uma estratégia importante e que gerou 42,5% da receita do período.

Os FII do segmento tijolo representam 41,6% do PL do Fundo. Em função do nosso processo de acompanhamento, estamos revisando as alocações e iniciamos o processo de desinvestimento em fundos com níveis de risco mais elevados, nos quais não vislumbramos mais potencial de geração de receita atrativo e captura de valorização patrimonial, ainda que com geração de prejuízo nestas posições

Com isto, houve 10,66% de giro da carteira do Fundo. As aquisições se concentraram no mercado primário, e conseguimos capturar assimetrias de preço nas ofertas públicas recentes.

Por fim, os FoF representam 9% do PL do Fundo, trazendo estratégia complementar ao portfólio e com potencial de ganho de capital. Já o segmento agro permanece com 2,8% de representatividade.

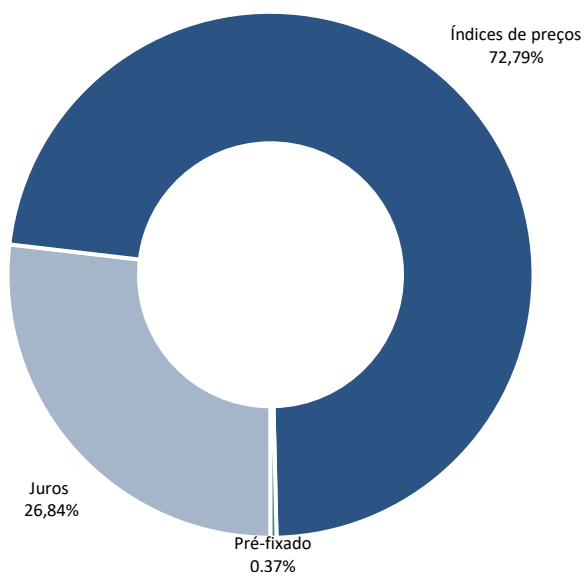
### Histórico de alocação por setor



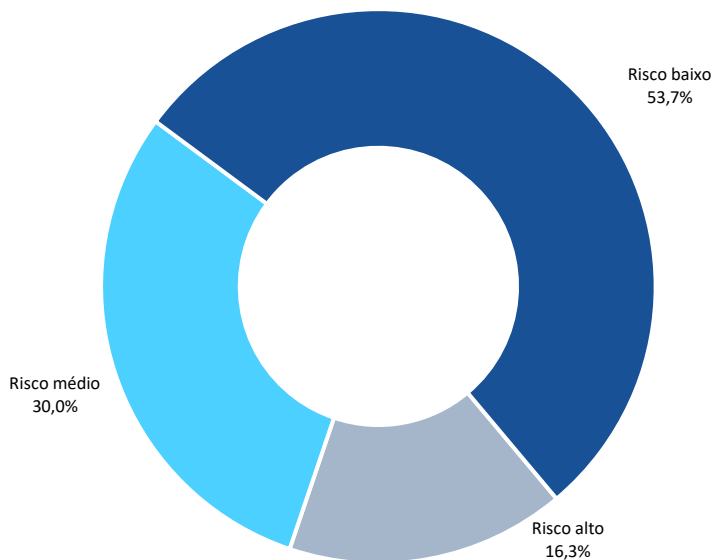
\*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

### FII de recebíveis (distribuição por indexador)



### FII de recebíveis (percepção de risco)

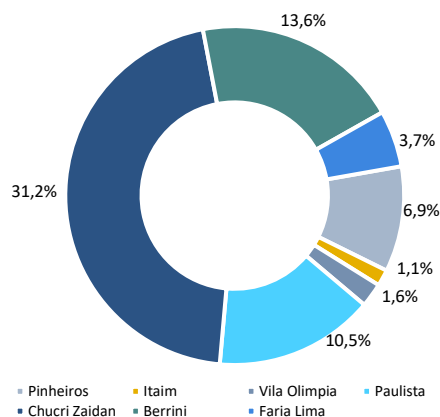


Fonte: CAIXA Asset

### Concentração lajes corporativas



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



Fonte: CAIXA Asset

### Concentração ativos logísticos

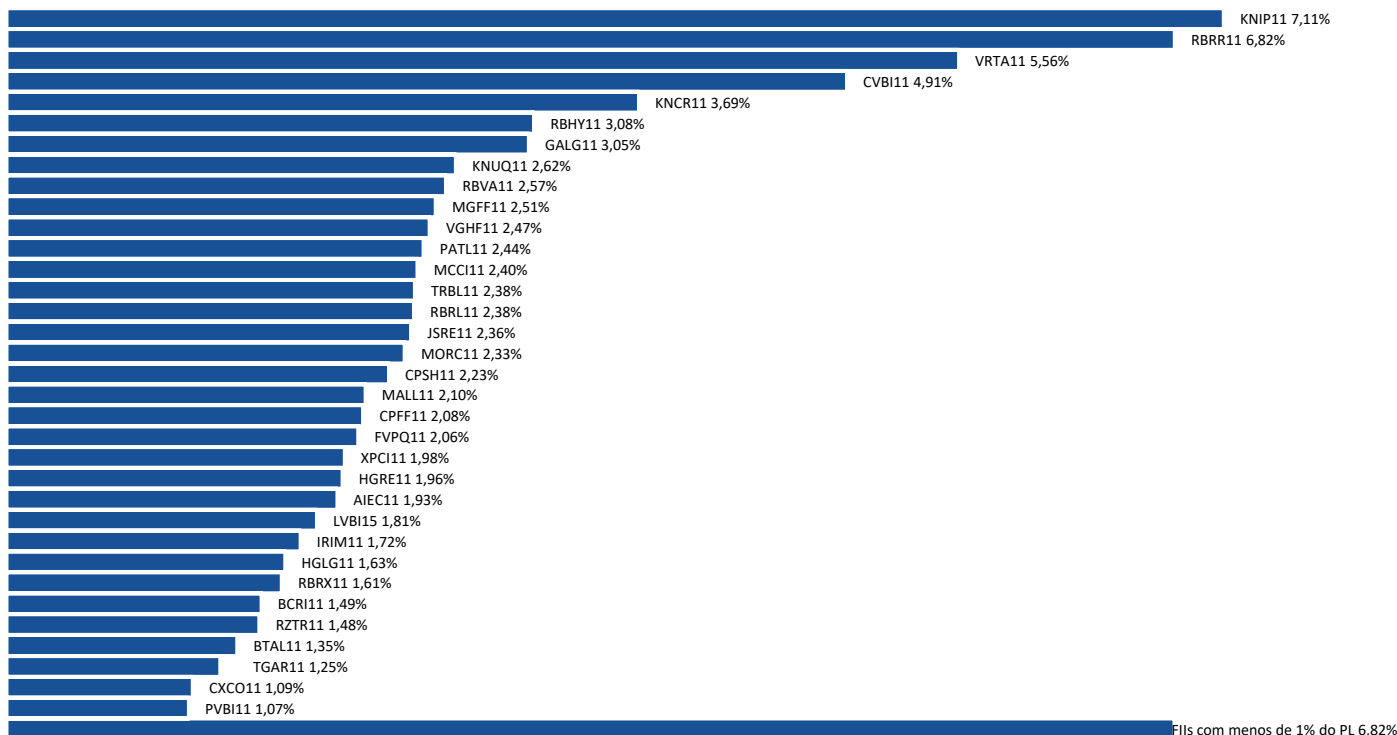


Fonte: CAIXA Asset

## COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCIII

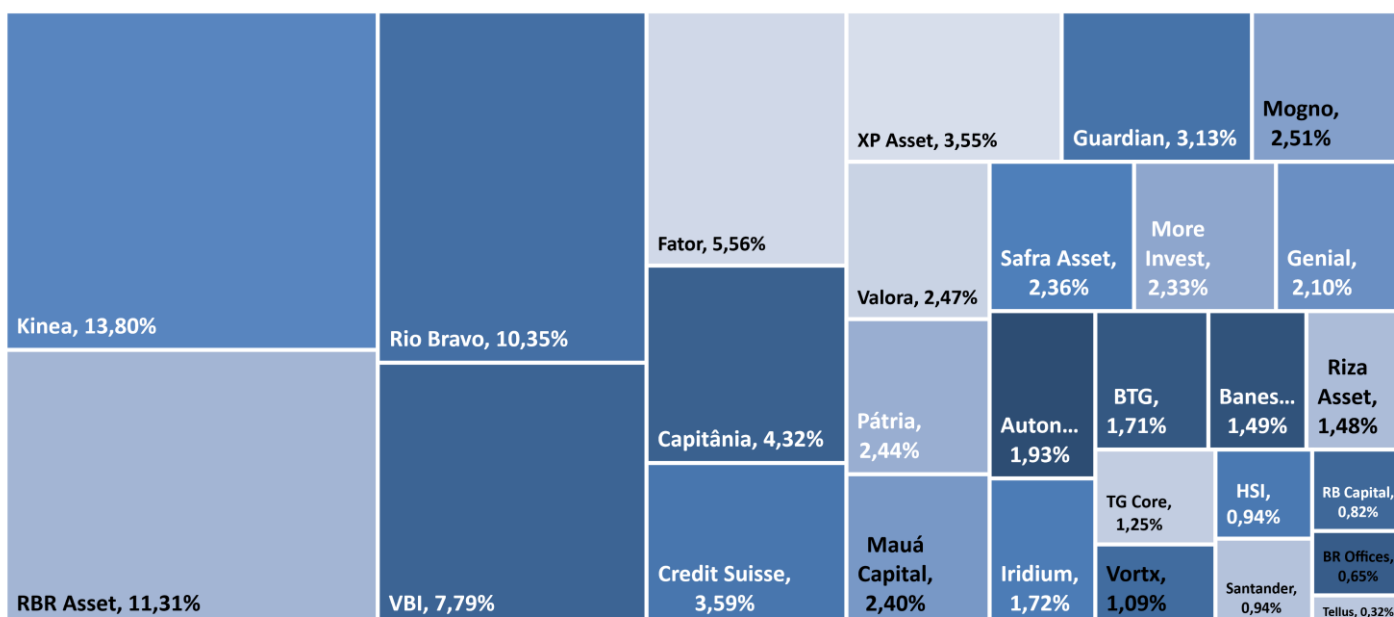


### FII Investidos



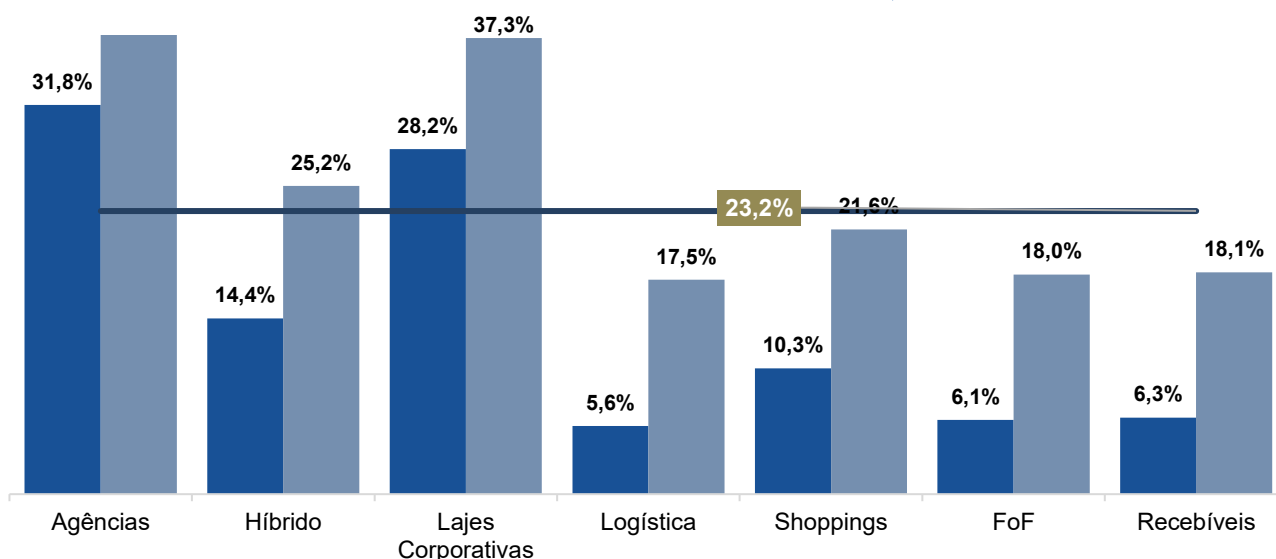
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 94,34%). Fonte: CAIXA Asset

### Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 94,34%). Fonte: CAIXA Asset

## CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO

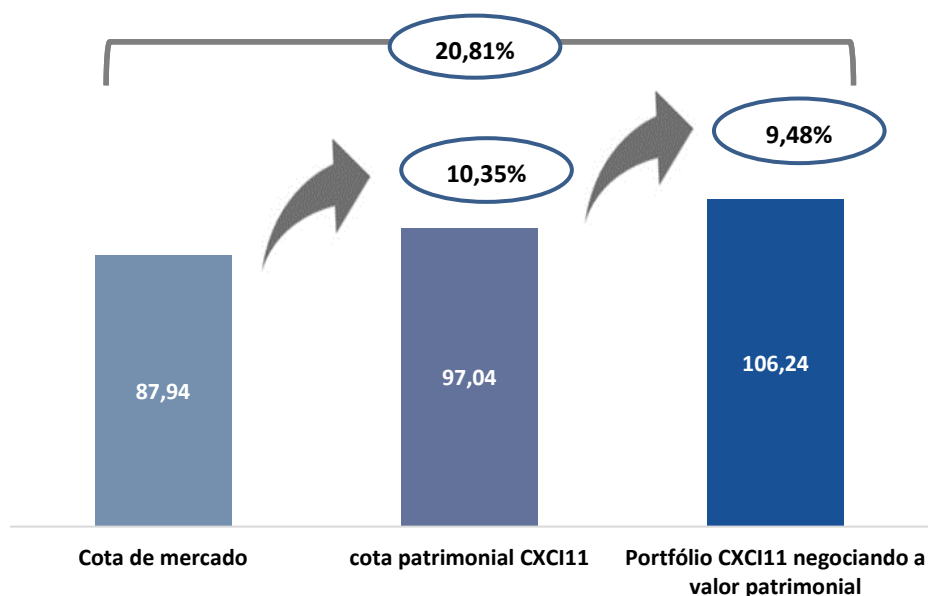


- Desconto/ágio médio dos FII em carteira no CXCI11
- Desconto médio dos FII em carteira no CXCI11 + desconto do CXCI11
- Desconto médio cota de mercado CXCI11 + desconto ativos investidos

\* Data base: 29.SET.2023

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

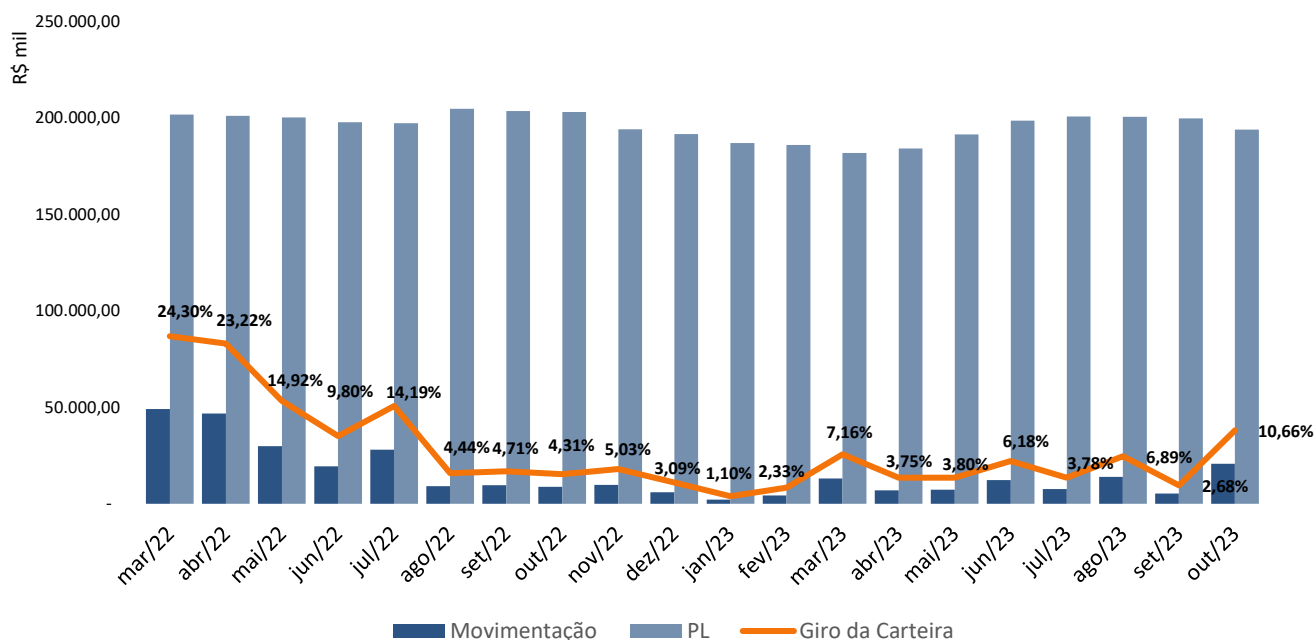
## CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



\* Data base: 29.SET.2023

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

## CXCIII – MOVIMENTAÇÃO E GIRO



Fonte: CAIXA Asset

## CXCIII – NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ



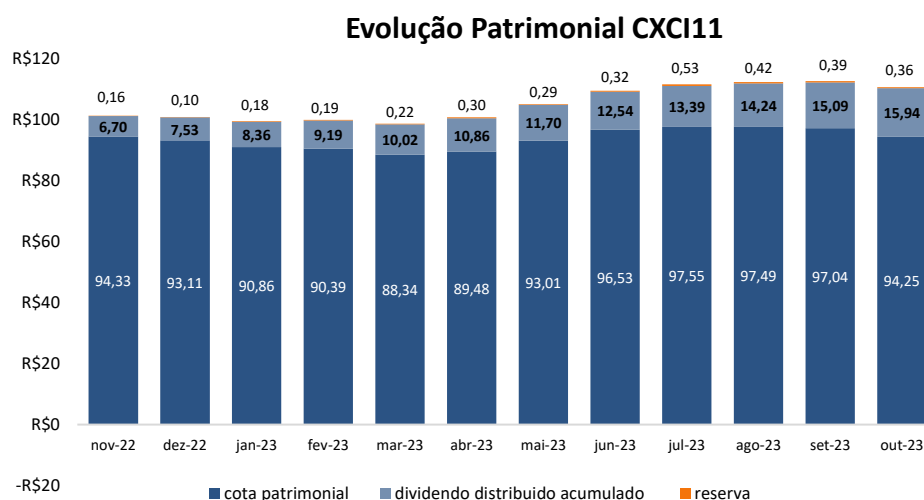
CXCIII - Liquidez	Volume Negociado (R\$)	Média Diária (R\$)	Cotas Negociadas	Giro	Número de Negócios	Média Diária	Presença em pregões	Número de Cotistas
mar/22	1.495.137,81	124.594,82	16.564	0,80%	967	80,58	100%	6.237
abr/22	1.540.865,06	81.098,16	17.501	0,85%	698	36,74	100%	6.069
mai/22	2.196.571,51	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
out/23	2.767.812,88	131.800,61	32.132	1,56%	1.199	57,10	100%	5.326

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.



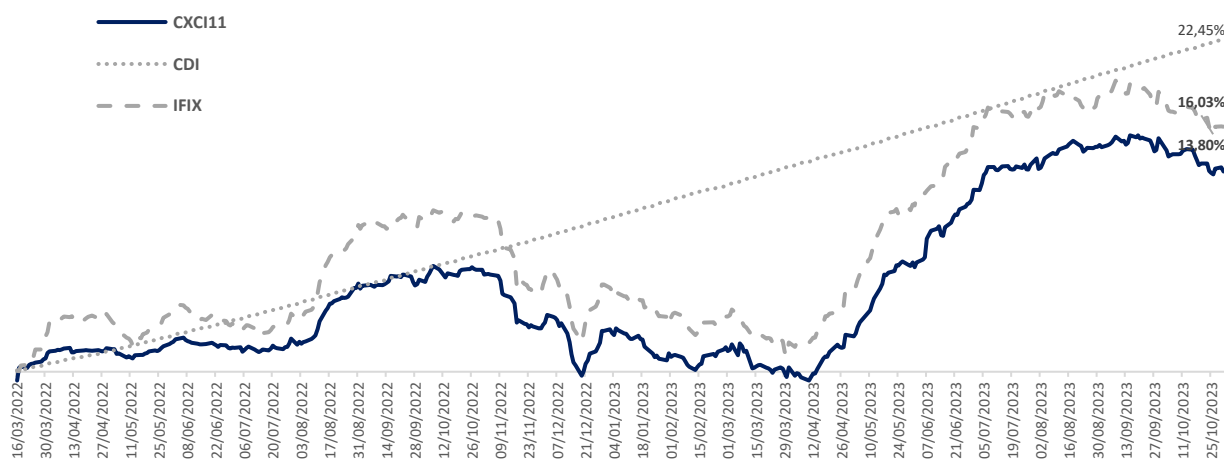
Mês	cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
mar-22	98,04	90,00	91,80%
abr-22	97,68	87,99	90,08%
mai-22	97,27	78,22	80,41%
jun-22	96,11	77,00	80,11%
jul-22	95,86	78,90	82,31%
ago-22	99,45	84,99	85,46%
set-22	98,87	82,27	83,21%
out-22	98,68	81,52	82,61%
nov-22	94,33	79,99	84,80%
dez-22	93,11	79,41	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%
set-23	97,04	87,94	90,62%
out-23	94,25	84,76	89,93%

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.

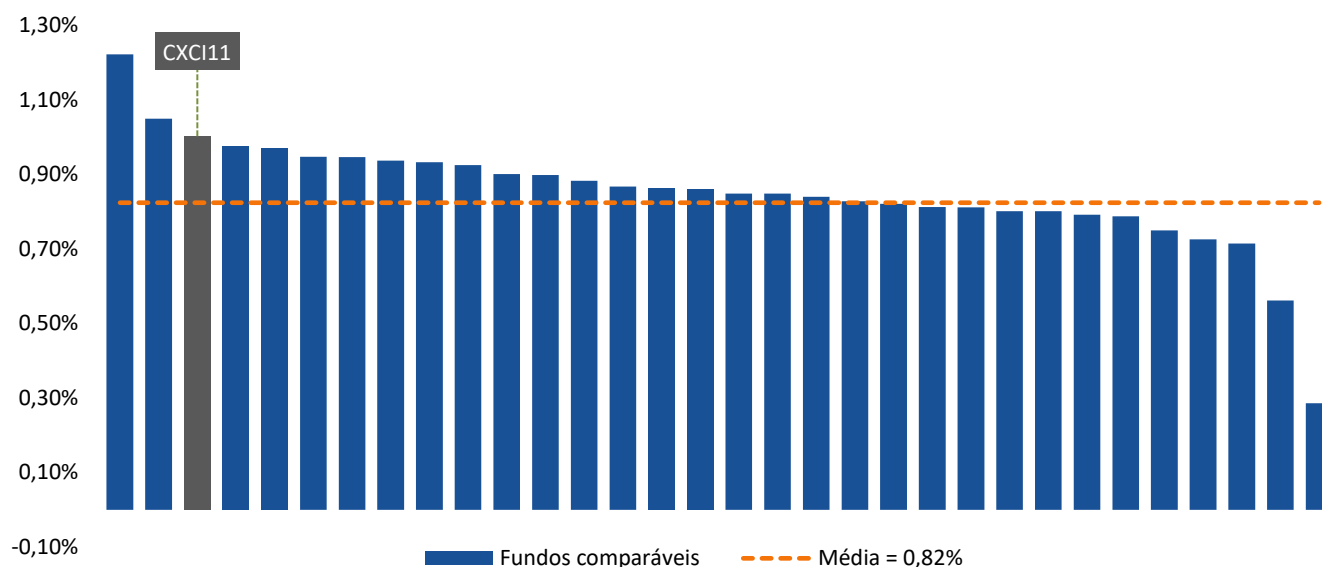
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
out/23	1,00%	1,18%	118,27%
12 meses desde o início	11,88%	13,98%	105,11%
	18,81%	22,12%	98,83%

\* gross up de 15% e cota de mercado de 31/10/2023. Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

## CXCII1 – COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



## Dividend Yield - CXCII1 x FoF listados



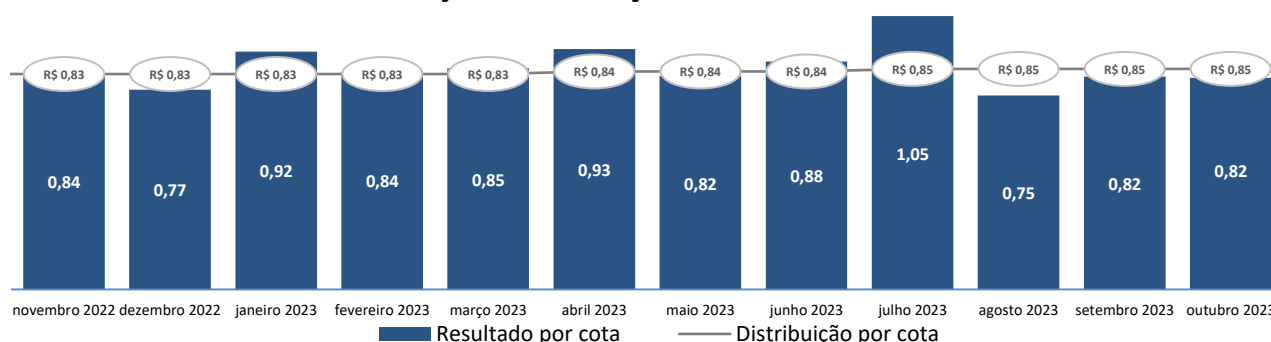
## CXCII1 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	maio 2023	junho 2023	julho 2023	agosto 2023	setembro 2023	outubro 2023	2023	12 meses
Rendimentos de FII	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\$ 1.652.289,40	R\$ 16.650.074,77	R\$ 19.417.051,87
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ 18.627,54	R\$ 21.322,79	R\$ 372.372,93	-R\$ 27.583,06	R\$ 71.269,63	R\$ 111.592,72	R\$ 804.613,24	R\$ 980.009,54
Receitas financeiras	R\$ 44.320,69	R\$ 18.654,95	R\$ 34.376,65	R\$ 47.559,05	R\$ 72.680,46	R\$ 60.798,92	R\$ 449.436,68	R\$ 544.398,33
LCI	R\$ 96.939,60	R\$ 107.198,22	R\$ 107.198,22	R\$ 117.113,20	R\$ 103.484,20	R\$ -	R\$ 1.455.367,16	R\$ 1.991.124,73
Despesas	-R\$ 161.344,75	-R\$ 138.638,60	-R\$ 136.567,19	-R\$ 190.338,35	-R\$ 166.386,59	-R\$ 146.426,77	-R\$ 1.510.840,50	-R\$ 1.776.815,03
Resultado	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\$ 1.678.254,27	R\$ 17.848.651,34	R\$ 21.155.769,44
Distribuição	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\$ 1.749.067,10	R\$ 17.305.475,66	R\$ 20.721.300,82
Reserva	-R\$ 35.295,97	R\$ 78.501,92	R\$ 419.735,18	-R\$ 211.164,74	-R\$ 61.410,91	-R\$ 70.812,83	R\$ 543.175,68	R\$ 434.468,62
Resultado acumulado	R\$ 586.556,88	R\$ 665.058,81	R\$ 1.084.793,99	R\$ 873.629,25	R\$ 812.218,34	R\$ 741.405,50	R\$ 543.175,68	R\$ 434.468,62
Resultado por cota	R\$ 0,82	R\$ 0,88	R\$ 1,05	R\$ 0,75	R\$ 0,82	R\$ 0,82	R\$ 8,67	R\$ 10,28
Distribuição por cota	R\$ 0,84	R\$ 0,84	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 8,41	R\$ 10,07

Fonte: CAIXA Asset

## Geração e Distribuição de Proventos

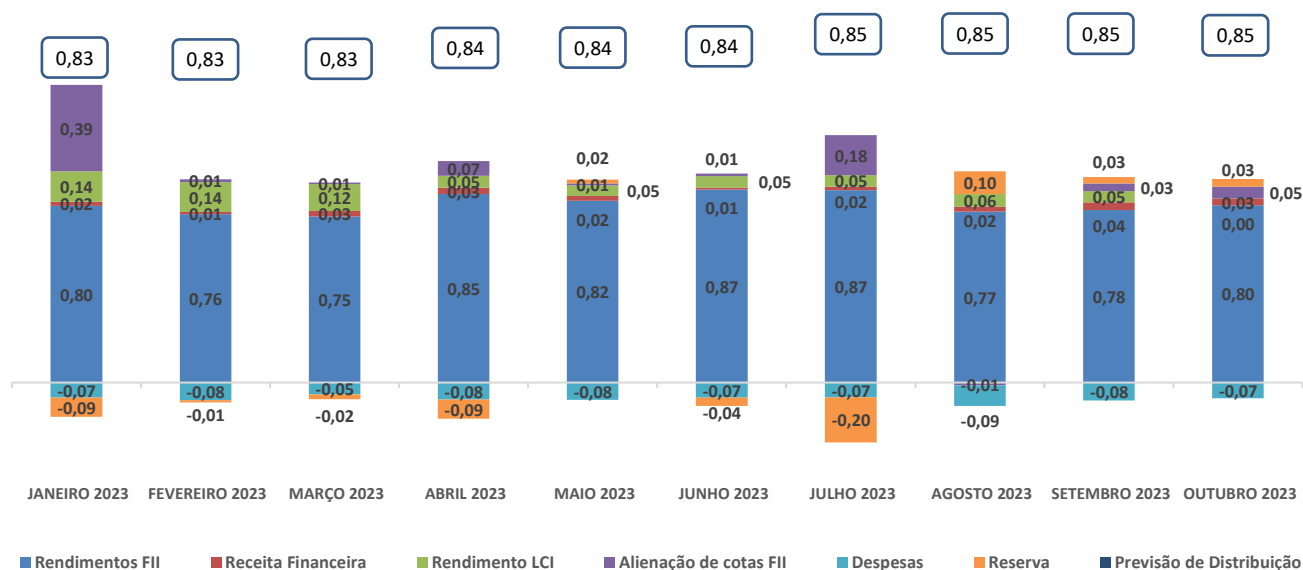


\* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

## CXCIII – COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS

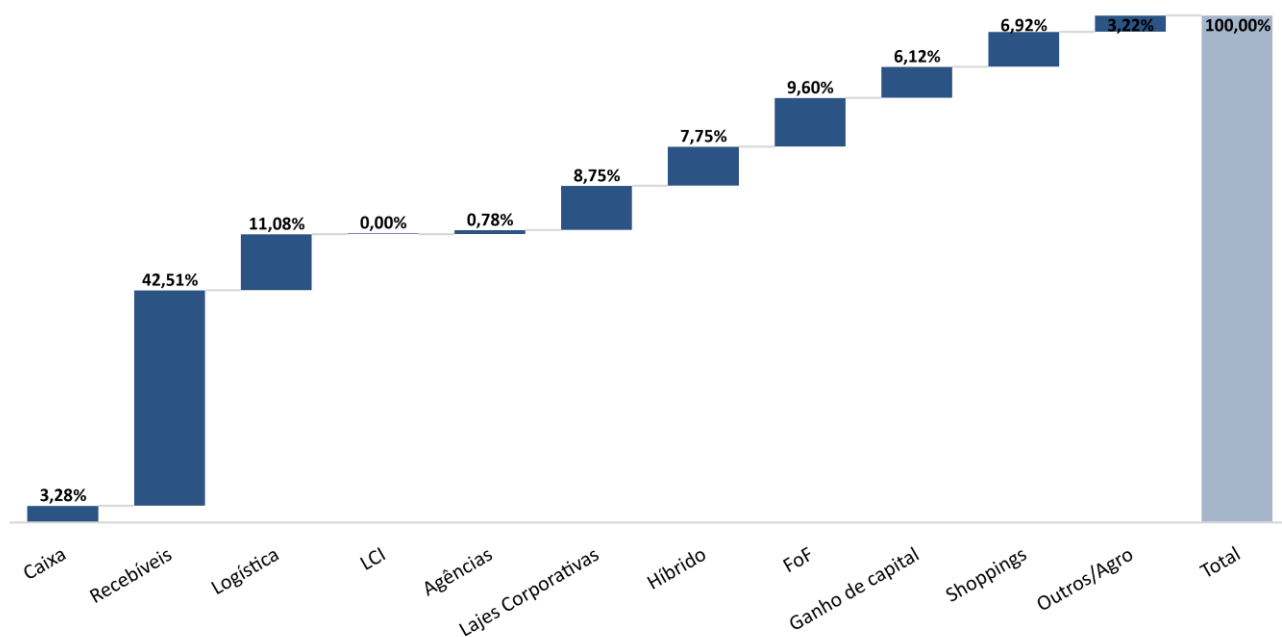


Reserva acumulada: 0,36/cota



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](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