



NOV 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 | NOV 2023



Cota Patrimonial

R\$ 93,69

Cota de Mercado

R\$ 85,99

Distribuição  
por Cota

R\$ 0,85

Dividend  
Yield | Mês

0,99%

Dividend  
Yield (% CDI)\*

126,96%

PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO

R\$ 192,8 milhões

VOLUME  
MÉDIO  
NEGOCIADO  
POR DIA

R\$ 150,1 mil

NÚMERO  
DE  
INVESTIDORES

5.341

QUANTIDADE  
DE  
COTAS

2.057.726

VALOR  
DE  
MERCADO

R\$ 176,9 milhões

FII  
INVESTIDOS

44

\* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 30/11/2023.

## PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

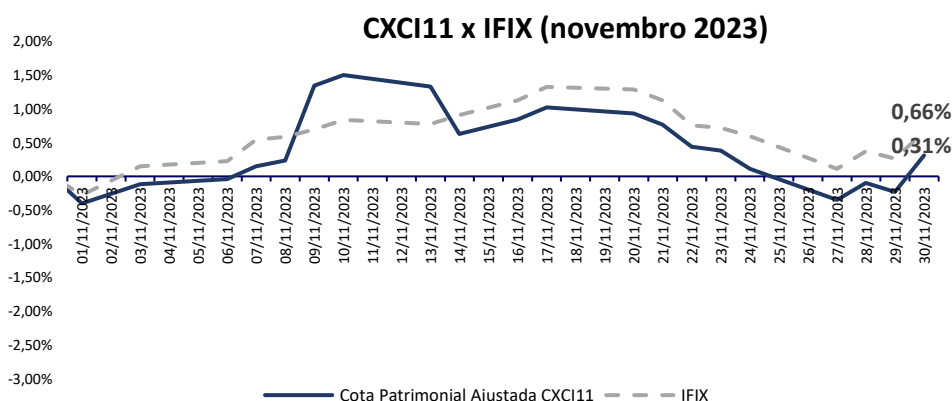
No mês de novembro/2023, tivemos dados mais animadores vindos dos mercados internacionais, principalmente dos EUA, reduzindo incertezas e trazendo resultados positivos para os ativos reais. Níveis de emprego e atividade mais moderados trazem a percepção de que a inflação está mais controlada, o que deve interromper o ritmo de alta nas taxas de juros. Com isto, a bolsa fechou o mês com valorização de 12,54% e o dólar depreciou 2,19% frente ao real. O IFIX, por sua vez, encerrou o mês com performance de 0,66%.

**IBOVESPA**  
127.331,12 pontos  
12,54%

**DÓLAR**  
R\$ 4,93  
-2,19%

**IFIX**  
3.176,56 pontos  
0,66%

O CXCI11 teve resultado de 0,31%, reflexo da maior alocação em fundos de recebíveis neste momento. No ano, o Fundo tem valorização de 10,83%, ligeiramente superior ao IFIX, que tem performance de 10,79%. Com o fechamento recente das curvas de juros, temos a expectativa de desempenho positivo para o Fundo em dezembro/2023.

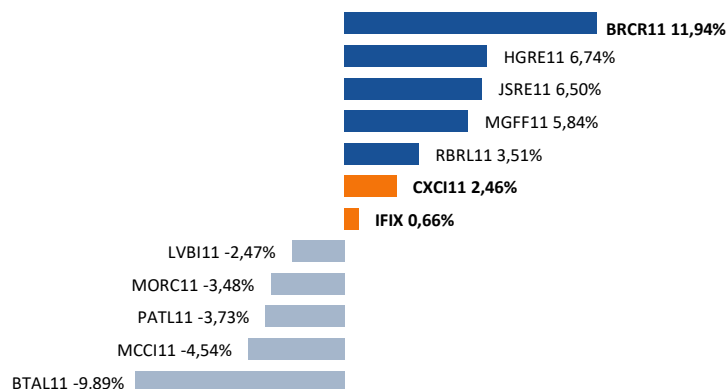


Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

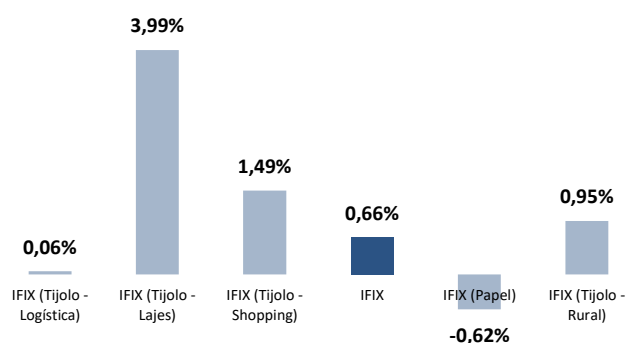
\*cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

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

### Destaques | Retorno FII Investidos | CXCI11



### IFIX e Segmentos IFIX (Novembro 2023)



Fonte: Quantum | Axis e CAIXA Asset

## PALAVRA DO GESTOR



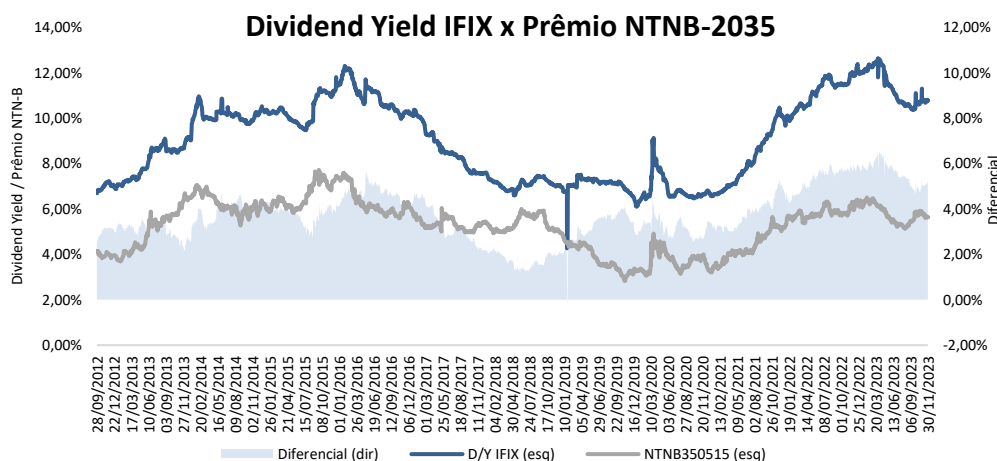
O resultado do Fundo em novembro/2023 foi de R\$ 0,75/cota, e a distribuição de rendimentos para o período será de R\$ 0,85/cota. O pagamento dos proventos será realizado em 14/12/2023. O *guidance* semestral, de R\$ 0,85/cota, informado anteriormente permanece inalterado e o Fundo encerrou o período com R\$ 0,26/cota de reserva.

Em termos de estratégia, entendemos que a participação em fundos de recebíveis continua a trazer maior previsibilidade de geração de receita, ainda que em patamares mais baixos, muito embora, com taxas de desconto mais baixas, há oportunidades de capturar ganho de capital para os FII descontados em relação aos respectivos valores patrimoniais. Para os FII de tijolo, vemos oportunidades pontuais em fundos de lajes, o segmento de logística segue resiliente e há espaço para crescimento do segmento de shopping e renda urbana. Os recentes cortes na taxa de juros trouxeram boas alternativas de alocação, seja no mercado secundário, ou em novas ofertas, inclusive tivemos uma série de *follow-on* ocorrendo.

Com isto, iniciamos o desinvestimento em fundos de recebíveis que negociavam com valor acima do patrimonial, e alocamos em fundos bem diversificados, com boas garantias e remuneração mais atrativa. Também iniciamos o processo de desinvestimento em fundos de tijolo que acreditamos estar com o preço próximo do valor justo. Neste caso, aproveitamos a oportunidade para compensar o prejuízo de uma alocação com o lucro de outra, sem comprometer a distribuição de rendimento do Fundo.

Além disto, continuamos a fazer operações mais táticas, visando a geração de ganho de capital no curto/médio prazo, seja por meio de participação em novas emissões, com redução do preço médio de alguns fundos, seja por meio de alocações no mercado secundário, capturando assimetrias de preço.

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 5,60% dos últimos 12 meses vs 3,74% da média histórica).



Fonte: Broadcast e Quantum | Axis

PÁGINA 5

## DESTAQUES | CENÁRIO INTERNACIONAL



O mês de novembro/2023 trouxe um pouco de otimismo para os ativos reais, reflexo dos dados positivos de atividade, emprego e inflação dos EUA, e que indicam uma interrupção do ritmo de alta das taxas de juros americanas. As tensões geopolíticas, mesmo com a trégua temporária no conflito entre o grupo palestino Hamas e o governo de Israel, ainda geram incertezas, principalmente relacionadas ao preço petróleo e ao impacto nos custos de fornecimento de energia.



Nos Estados Unidos, os níveis de atividade e produção industrial recuaram nas medições mais recentes. A criação de vagas de trabalho veio abaixo das expectativas de mercado e a taxa de desemprego teve uma pequena alta. Ainda que os resultados da economia americana se mantenham robustos, a inflação desacelerou (o índice acumulado em 12 meses variou de 3,7% para 3,2%), e há a expectativa de manutenção dos juros básicos estáveis no intervalo entre 5,25% a 5,50% ao ano.



Já na Europa, as últimas divulgações dos níveis de atividade e produção industrial trazem a percepção de uma economia enfraquecida e com perspectiva de deterioração adicional, com demanda externa deprimida e condições financeiras mais apertadas impactando negativamente o investimento e o consumo. Neste cenário, a inflação na Zona do Euro desacelerou de 4,3% para 2,9%.



Na China, as vendas do varejo aceleraram em outubro, passando de 5,6% para 7,6% (a/a), acima do resultado esperado pelo mercado (de 7%). Já a produção industrial teve a mesma dinâmica, com aceleração de 4,5% para 4,6% (a.a), resultado também acima do esperado pelo mercado (4,4%). Por fim, houve a manutenção da taxa de empréstimo de um ano em 3,45% e 5 anos em 4,20%.



## DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO



Os resultados mais recentes da atividade econômica brasileira vieram mistos, e trazem a preocupação com relação aos efeitos negativos da política monetária contracionista. O varejo e a produção industrial cresceram no período (chama atenção que apenas 1 das 4 categorias tiveram resultado positivo), e houve contração do volume de serviços, além da deterioração dos níveis de confiança. A taxa de desemprego recuou de 7,7% para 7,6%, sendo a menor taxa desde fevereiro de 2015. O destaque positivo ficou com os setores de serviços, construção e indústria.



O IPCA-15 desacelerou de 0,26% (m/m) para 0,24% (m/m) em outubro, acumulando alta de 4,82% em 12 meses (o resultado de setembro foi de 5,19%). O destaque altista ficou com o grupo de transporte, influenciado pelo aumento expressivo dos transportes públicos.



A arrecadação federal foi de R\$215,6 bilhões, alta de 0,1% na comparação interanual. No ano, a arrecadação foi de R\$ 1.907,5 bilhão, queda de 0,68% em relação ao ano anterior. Já o resultado primário do governo central indica déficit de R\$ 75 bilhões no ano, sendo este um dos principais desafios do governo, de implementar medidas que tragam aumento de arrecadação para equilibrar as contas públicas.



Em termos de política monetária, tivemos a redução da SELIC em 0,50%, atingindo 12,25% a.a. Neste contexto, vale atenção especial para o cenário externo e a política fiscal. Além disto, é importante acompanhar os preços dos itens industriais no atacado e das commodities agrícolas. De toda forma, temos a expectativa de novas reduções para o curto prazo.





## DESTAQUES | CENÁRIOS

Com a leitura de cenário macroeconômico feita pela equipe de gestão, e que conta com o suporte da área de pesquisa de mercado da CAIXA Asset, passamos a classificar o impacto dos fatos/eventos para a indústria de fundos de investimentos imobiliários em 3 diferentes níveis:



Entendemos que o cenário macroeconômico brasileiro pode beneficiar a indústria de FII no curto/médio prazo. Isto em função da queda da inflação, da perspectiva de redução da taxa básica de juros, além da queda de desemprego e aumento de renda média. Com isto, (i) já vemos a valorização das cotas dos FII, principalmente dos de segmento de tijolo; (ii) houve o crescimento das emissões (IPO e *Follow-On*); (iii) os níveis de consumo tendem a aumentar, favorecendo o segmento de shopping e logística; e (iv) devemos ter a valorização patrimonial dos ativos reais, reflexo de taxas de desconto mais baixas.

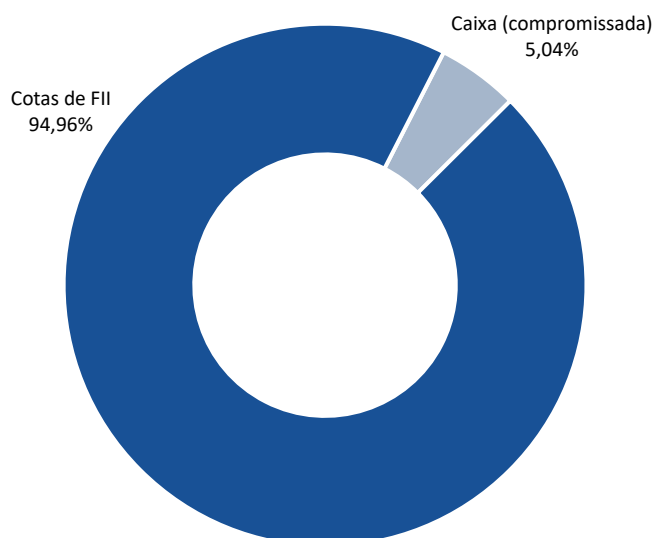


Destacamos aspectos do mercado externo e doméstico que merecem atenção especial: o desafio de controle da inflação nas economias desenvolvidas, a perspectiva de interrupção da política monetária mais contracionista, a discussão de questões fiscais no Brasil e nos EUA, bem como dos impasses geopolíticos atuais. A evolução satisfatória destas condições pode trazer uma melhora na percepção de risco para os ativos reais, beneficiando o mercado de FII no médio/longo prazo.



Caso as condições destacadas acima não sejam resolvidas de forma satisfatória, podemos ter aumento dos preços de energia, persistência do processo inflacionário, políticas monetárias contracionistas por período mais longo, bem como abertura das curvas de juros. Ou seja, podemos ter aumento da percepção de risco e maior volatilidade para os ativos reais, com possível impacto negativo para o mercado imobiliário. Ainda há discussões regulatórias que envolvem a indústria de FII ("taxação dos super ricos") que podem impactar negativamente o setor.

## CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

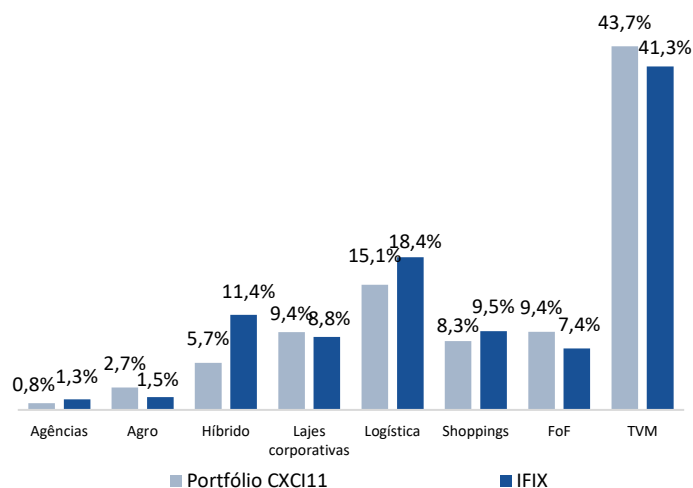
O Fundo encerrou o mês de novembro/2023 com 94,96% do seu portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII).

O segmento de recebíveis ainda é o mais representativo do portfólio (43,71%). Como observado nos últimos meses, com patamares mais baixos de inflação e com a queda da SELIC, a geração de receita dos FII deste segmento reduziu. De qualquer forma, 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. Ainda assim, 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.

Os FII do segmento tijolo representam 39,17% do PL do Fundo. Em novembro/2023, iniciamos o desinvestimento em FII que estão com preço próximo do valor que entendemos ser justo, gerando R\$ 0,32/cota de ganho de capital, além de continuarmos o processo de desinvestimento de fundos com níveis de risco mais elevados, nos quais não vislumbramos mais potencial de geração de receita atrativo e captura de valorização patrimonial (com R\$ 0,32/cota de prejuízo).

Os FoF representam 9,4% do PL do Fundo, trazendo estratégia complementar ao portfólio e com potencial de ganho de capital. Ainda no segmento, realizamos uma operação tática no período, para capturar a possibilidade de ganho de capital para o Fundo no curto prazo. Já o segmento agro permanece com 2,7% de representatividade.

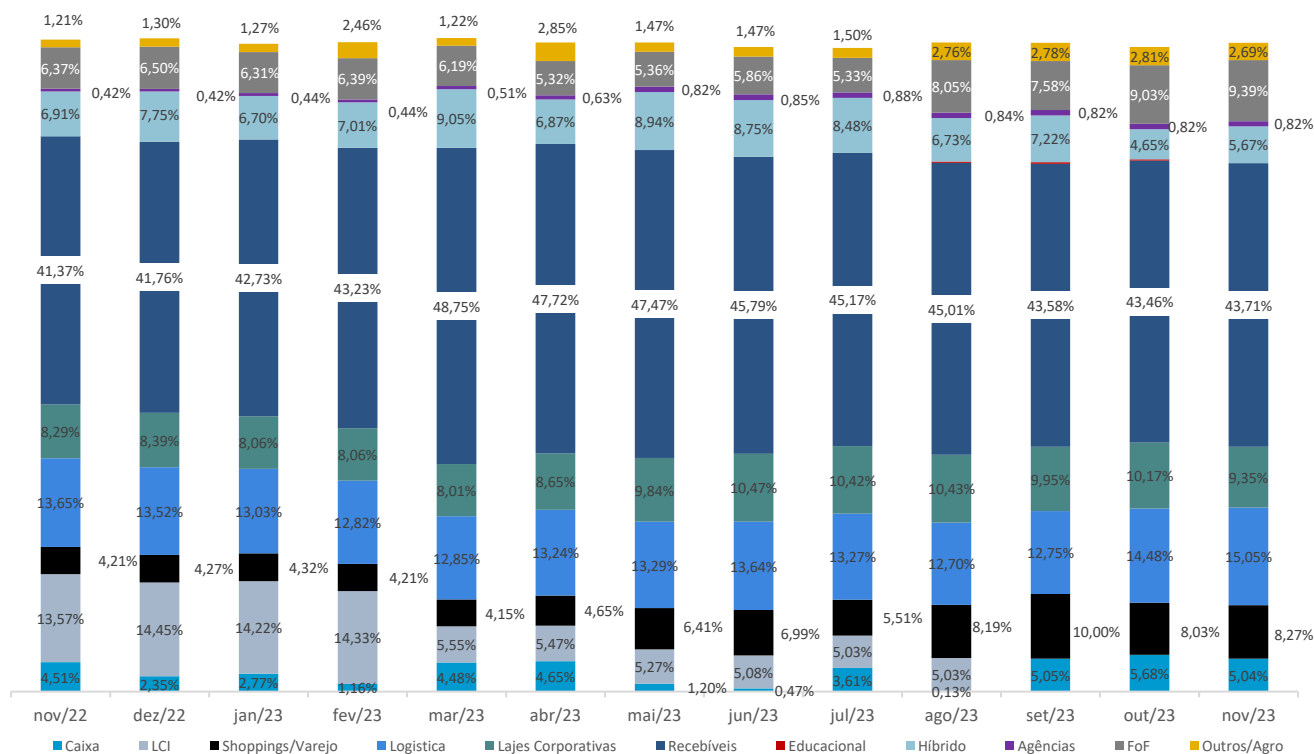
Com isto, houve 7,69% de giro da carteira do Fundo, e as aquisições se concentraram no mercado secundário.

**Alocação em FII – Distribuição Setorial**

**(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 94,96%)**

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

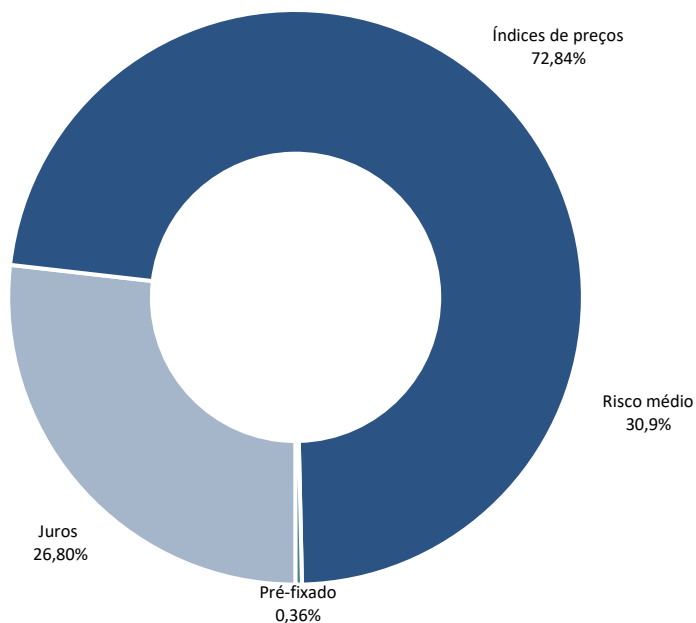
### Histórico de alocação por setor



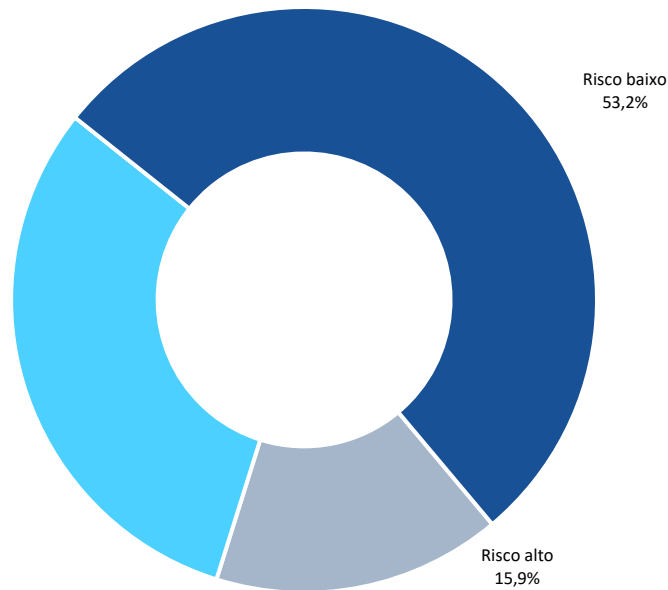
\*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

### FII de recebíveis (distribuição por indexador)

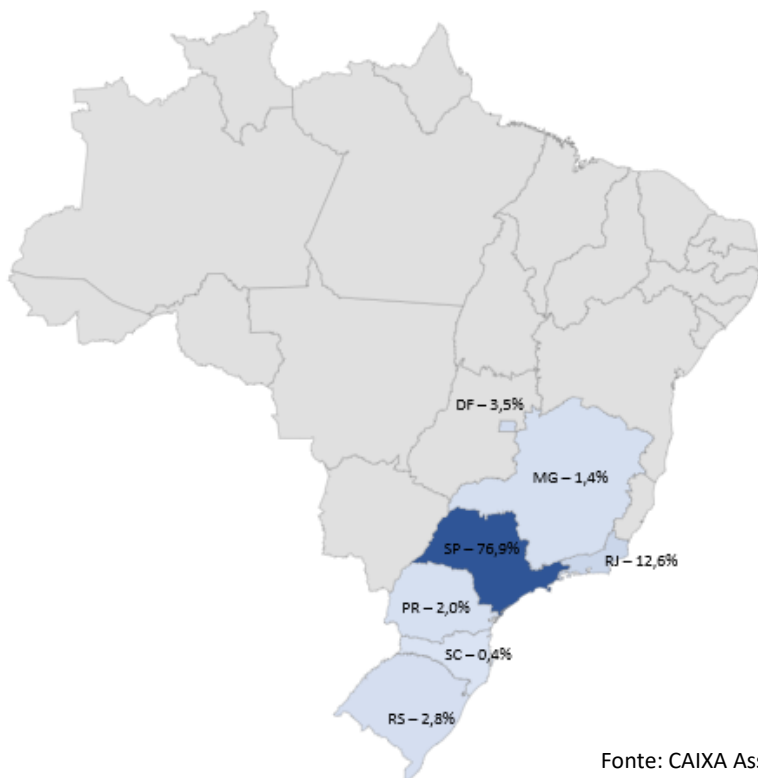


### FII de recebíveis (percepção de risco)

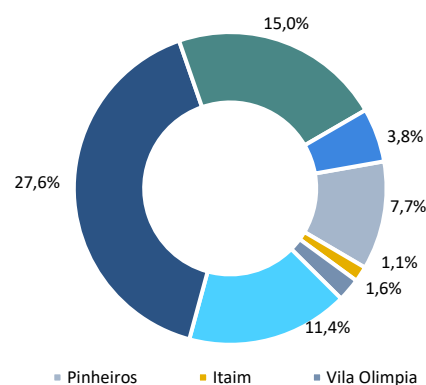


Fonte: CAIXA Asset

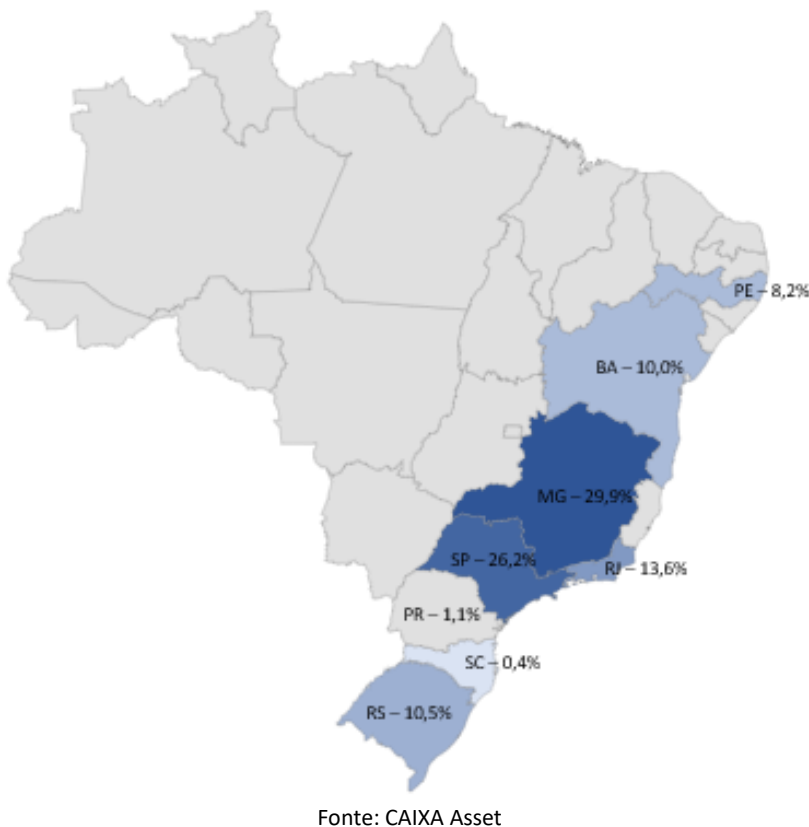
### Concentração lajes corporativas



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



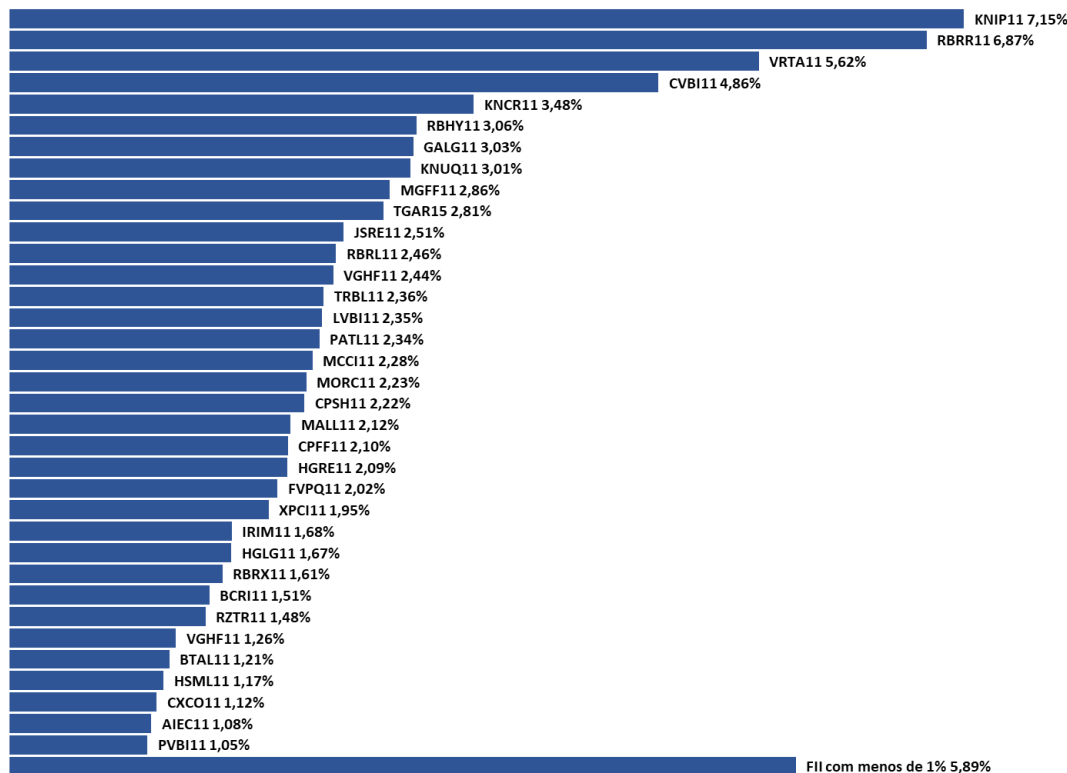
### Concentração ativos logísticos



## COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCIII

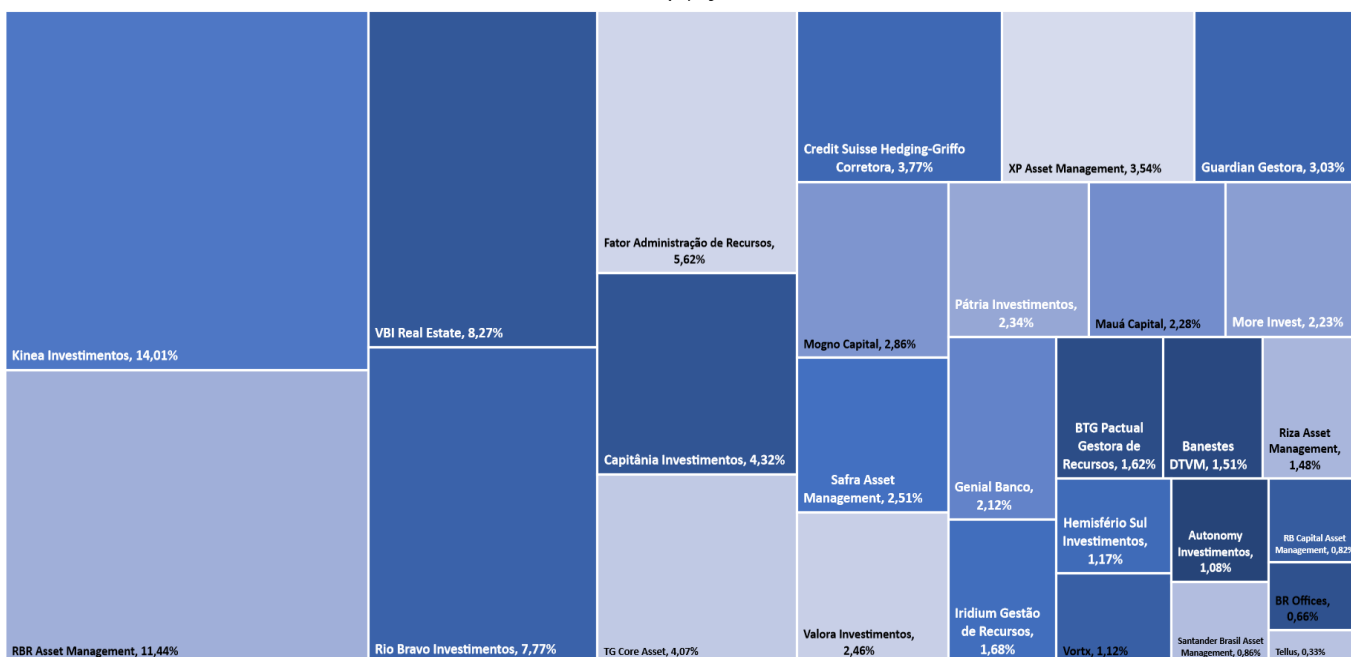


### FII Investidos



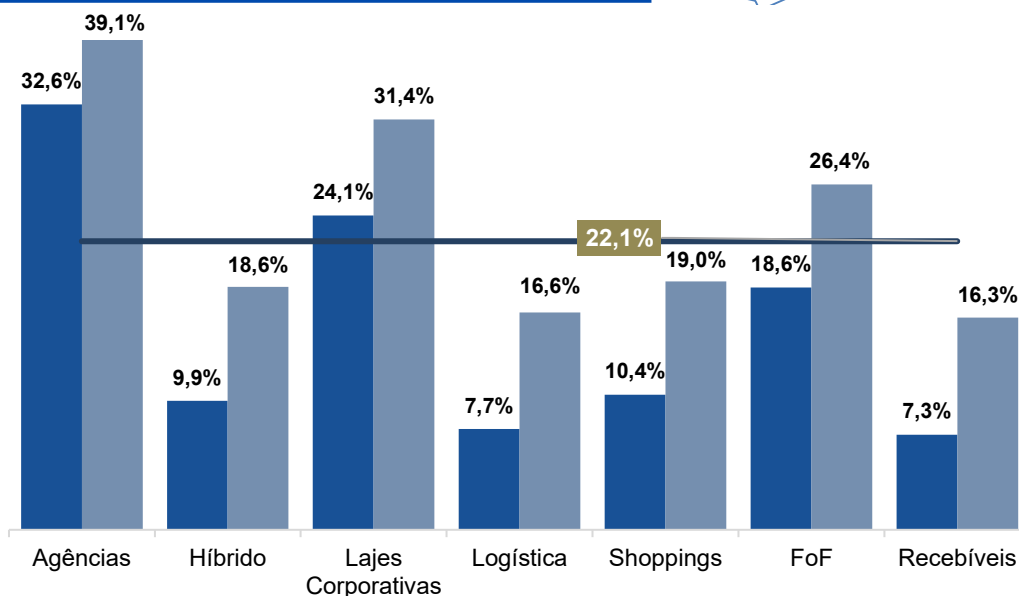
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 94,96%). Fonte: CAIXA Asset

### Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 94,96%). Fonte: CAIXA Asset

## CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO

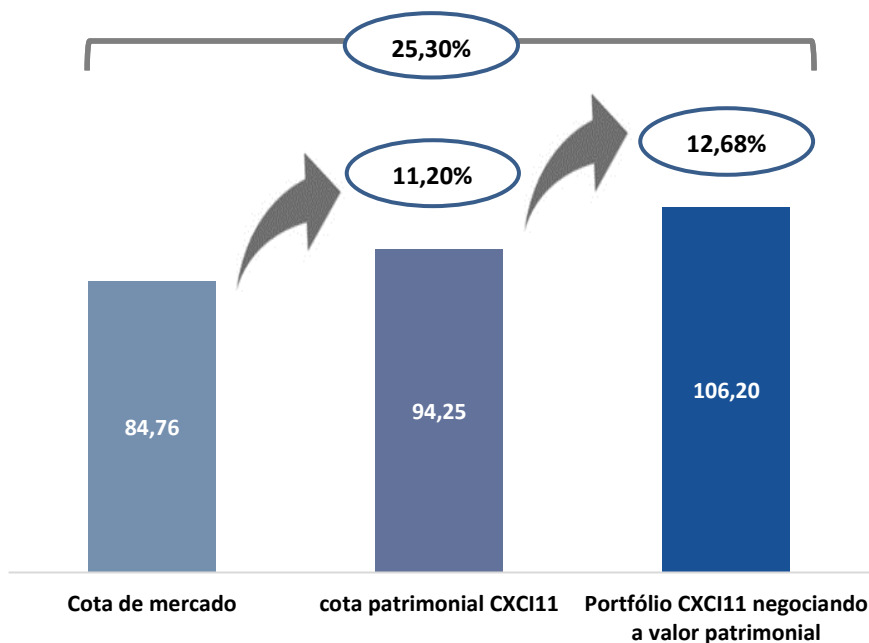


- Desconto/ágio médio dos FII em carteira no CXCI11
- Desconto médio dos FII em carteira no CXCI11 + desconto do CXCI11
- Desconto médio cota de mercado CXCI11 + desconto ativos investidos

\* Data base: 31.OUT.2023

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

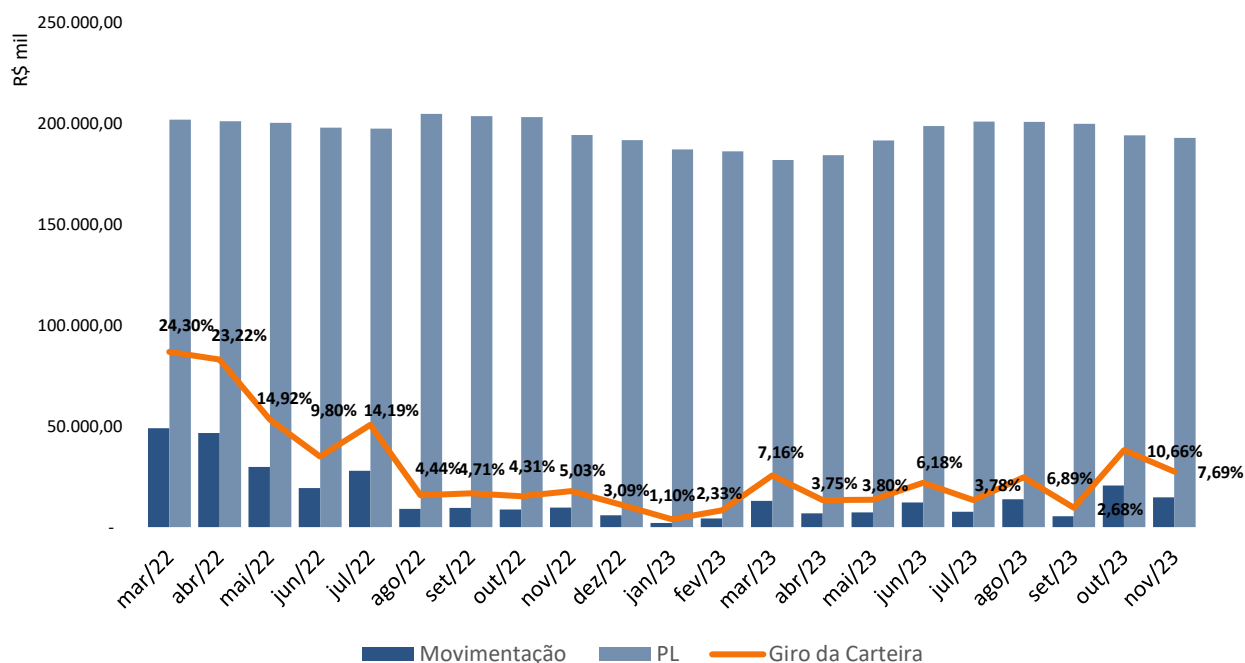
## CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



\* Data base 31.OUT.2023

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

## CXCIII – MOVIMENTAÇÃO E GIRO



## CXCIII – NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ



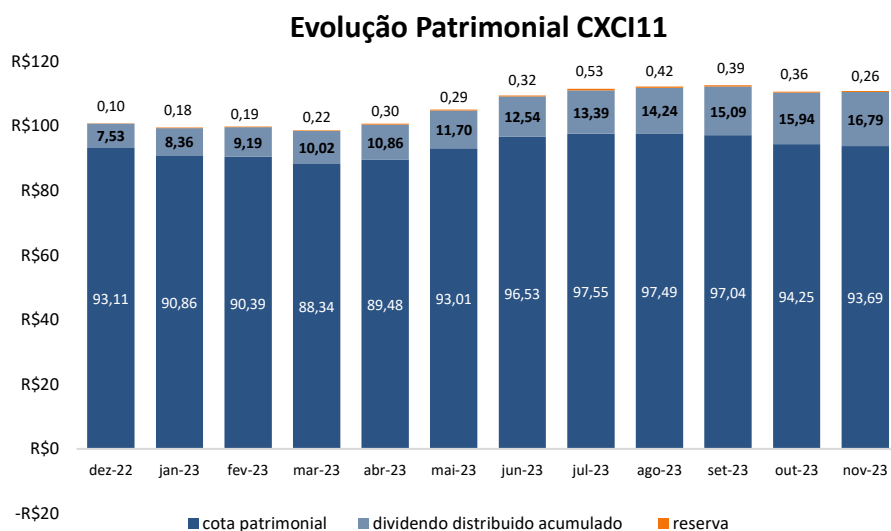
CXCIII - Liquidez	Volume Negociado (R\$)	Média Diária (R\$)	Cotas Negociadas	Giro	Número de Negócios	Média Diária	Presença em pregões	Número de Cotistas
mar/22	1.495.137,81	124.594,82	16.564	0,80%	967	80,58	100%	6.237
abr/22	1.540.865,06	81.098,16	17.501	0,85%	698	36,74	100%	6.069
mai/22	2.196.571,51	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
nov/23	3.001.166,46	150.058,32	35.389	1,72%	1.025	51,25	100%	5.341

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



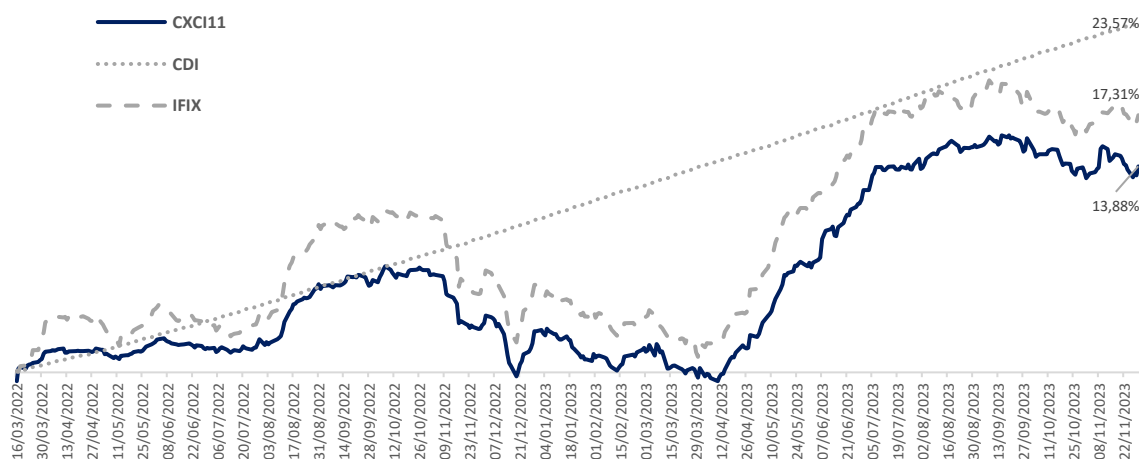
Mês	cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
mar-22	98,04	90,00	91,80%
abr-22	97,68	87,99	90,08%
mai-22	97,27	78,22	80,41%
jun-22	96,11	77,00	80,11%
jul-22	95,86	78,90	82,31%
ago-22	99,45	84,99	85,46%
set-22	98,87	82,27	83,21%
out-22	98,68	81,52	82,61%
nov-22	94,33	79,99	84,80%
dez-22	93,11	79,41	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%
nov-23	93,69	85,99	91,78%

Fonte: CAIXA Asset

## CXCIII – COMPARATIVO DE RETORNO



### Cota Patrimonial CXCIII x CDI x IFIX



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

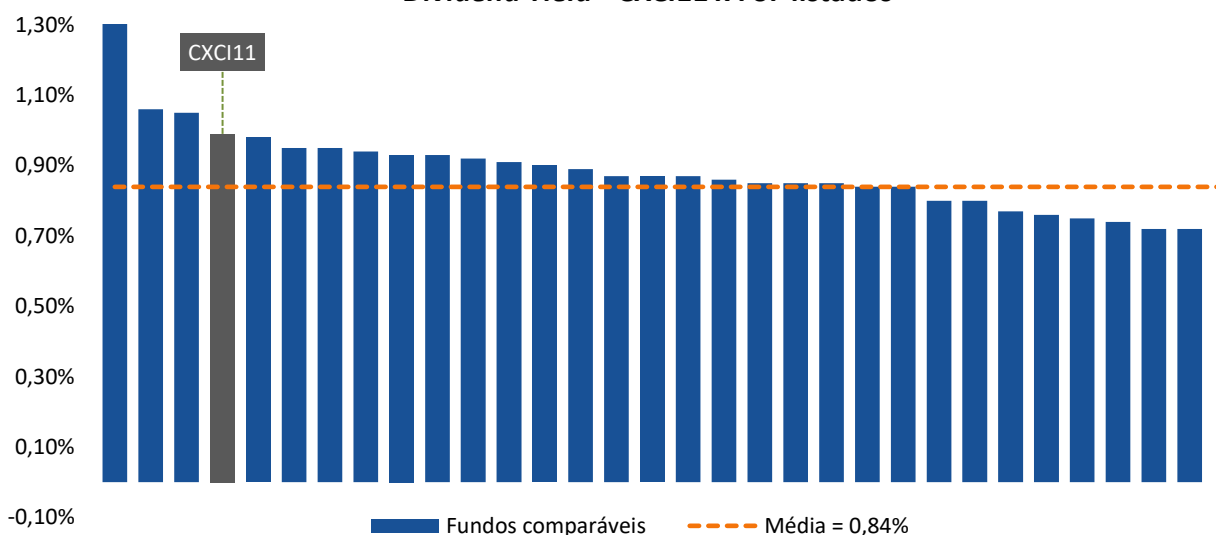
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
nov/23	0,99%	1,16%	126,96%
12 meses desde o início	11,73%	13,80%	104,28%
	19,53%	22,97%	97,72%

\* gross up de 15% e cota de mercado de 30/11/2023. Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

## CXCIII – COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



## Dividend Yield - CXCIII x FoF listados



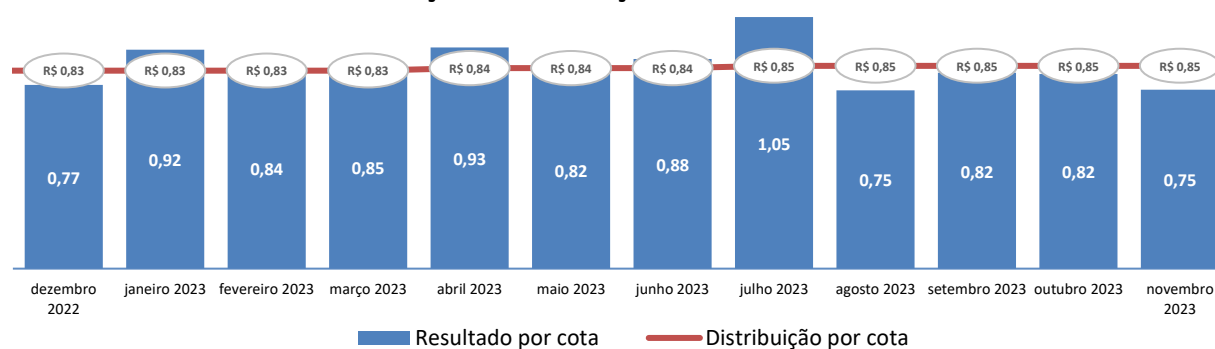
## CXCIII – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	junho 2023	julho 2023	agosto 2023	setembro 2023	outubro 2023	novembro 2023	2023	12 meses
Rendimentos de FII	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\$ 1.613.810,90	R\$ 16.650.074,77	R\$ 19.417.051,87
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ 21.322,79	R\$ 372.372,93	-R\$ 27.583,06	R\$ 71.269,63	R\$ 111.592,72	-R\$ 2.328,61	R\$ 804.613,24	R\$ 980.009,54
Receitas financeiras	R\$ 18.654,95	R\$ 34.376,65	R\$ 47.559,05	R\$ 72.680,46	R\$ 60.798,92	R\$ 86.195,21	R\$ 449.436,68	R\$ 544.398,33
LCI	R\$ 107.198,22	R\$ 107.198,22	R\$ 117.113,20	R\$ 103.484,20	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.455.367,16	R\$ 1.991.124,73
Despesas	-R\$ 138.638,60	-R\$ 136.567,19	-R\$ 190.338,35	-R\$ 166.386,59	-R\$ 146.426,77	-R\$ 156.029,85	-R\$ 1.510.840,50	-R\$ 1.776.815,03
Resultado	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\$ 1.541.647,65	R\$ 17.848.651,34	R\$ 21.155.769,44
<b>Distribuição</b>	<b>R\$ 1.728.489,84</b>	<b>R\$ 1.749.067,10</b>	<b>R\$ 1.749.067,10</b>	<b>R\$ 1.749.067,10</b>	<b>R\$ 1.749.067,10</b>	<b>R\$ 1.749.067,10</b>	<b>R\$ 17.305.475,66</b>	<b>R\$ 20.721.300,82</b>
Reserva	R\$ 78.501,92	R\$ 419.735,18	-R\$ 211.164,74	-R\$ 61.410,91	-R\$ 70.812,83	-R\$ 207.419,45	R\$ 543.175,68	R\$ 434.468,62
Resultado acumulado	R\$ 665.058,81	R\$ 1.084.793,99	R\$ 873.629,25	R\$ 812.218,34	R\$ 741.405,50	R\$ 533.986,06	R\$ 543.175,68	R\$ 434.468,62
Resultado por cota	R\$ 0,88	R\$ 1,05	R\$ 0,75	R\$ 0,82	R\$ 0,82	R\$ 0,75	R\$ 8,67	R\$ 10,28
Distribuição por cota	R\$ 0,84	R\$ 0,85	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

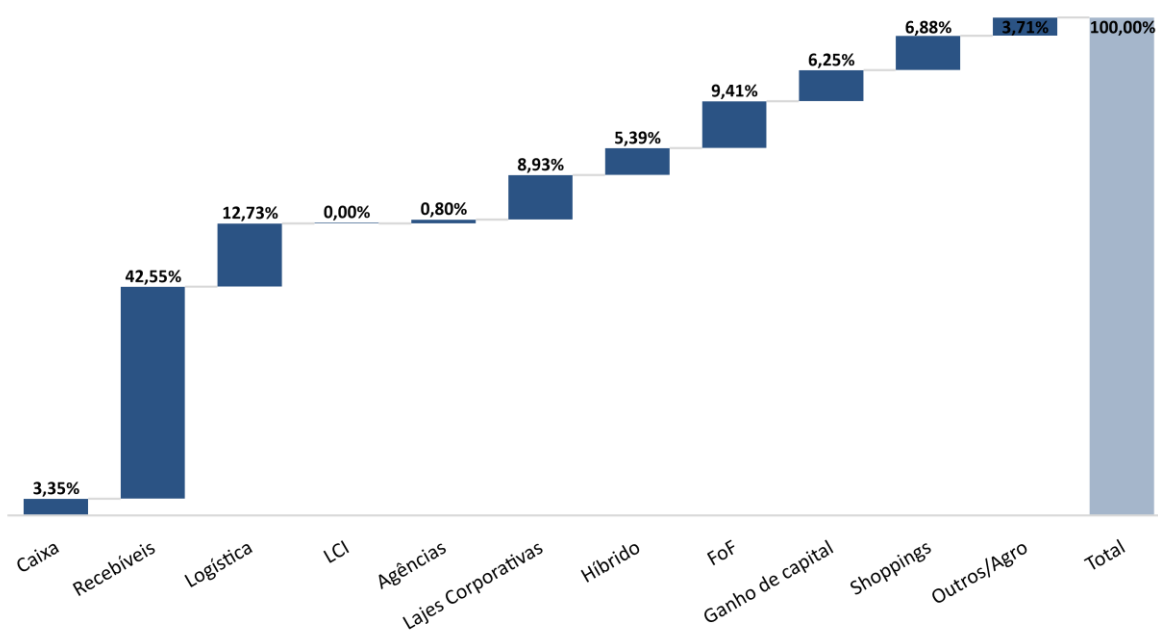


Reserva acumulada: 0,26/cota



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