



FEV 2024

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 | FEV 2024



Cota Patrimonial

R\$ 95,77

Cota de Mercado

R\$ 86,00

Distribuição
por Cota

R\$ 0,75

Dividend
Yield | Mês

0,87%

Dividend
Yield (% CDI)*

128,22%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 197,07 milhões

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 176,97 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 261,2 mil

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.438

FII
INVESTIDOS

40

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 29/02/2024.

PALAVRA DO GESTOR



Prezado Investidor,

Os dados do início do ano seguem animadores. Os destaques no exterior continuam vindo dos Estados Unidos com: (i) níveis de atividade ainda elevados; (ii) mercado de trabalho resiliente; e (iii) inflação em trajetória de convergência à meta, o que traz a expectativa do início do ciclo de corte de juros no curto prazo. No Brasil, os dados de atividade e emprego seguem positivos, e continuamos com a flexibilização monetária, com previsão da SELIC terminal em 9,50% a.a. O cenário fiscal é um ponto de atenção e demanda esforços para o controle do déficit.

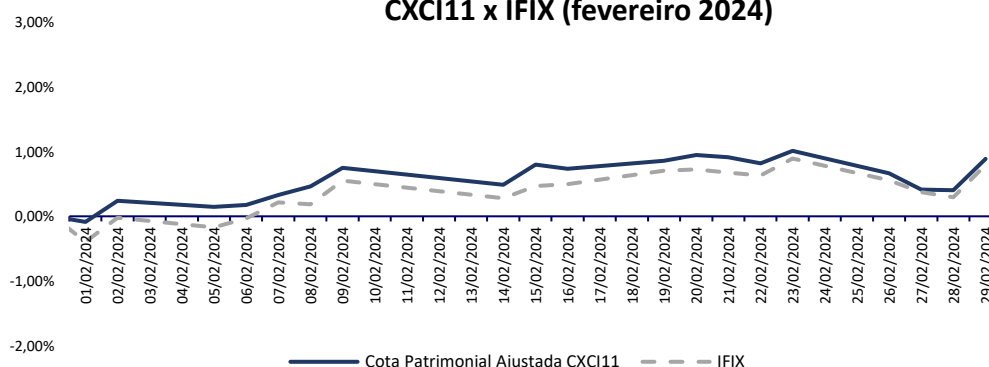
IBOVESPA
129.020,02 pontos
0,99%

DÓLAR
R\$ 4,96
0,38%

IFIX
3.360,00 pontos
0,79%

Com o balanço de riscos mais positivo e redução das taxas de desconto, os FII de tijolo tiveram boa performance, sendo os que mais contribuíram para o resultado de 0,89% do CXCIII em fevereiro/2024 (superando o IFIX no período: 0,79%).

CXCIII x IFIX (fevereiro 2024)

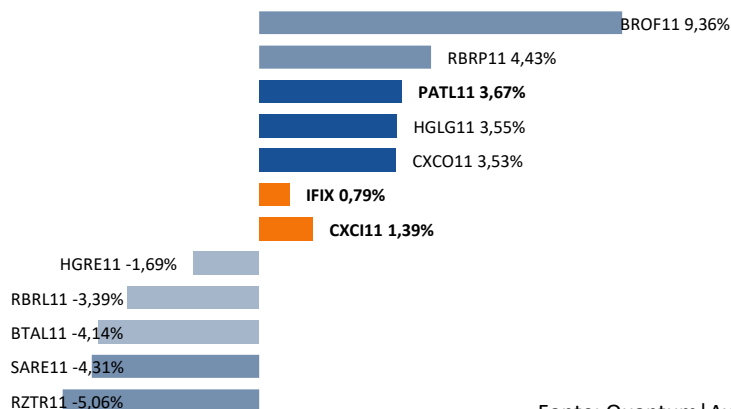


Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

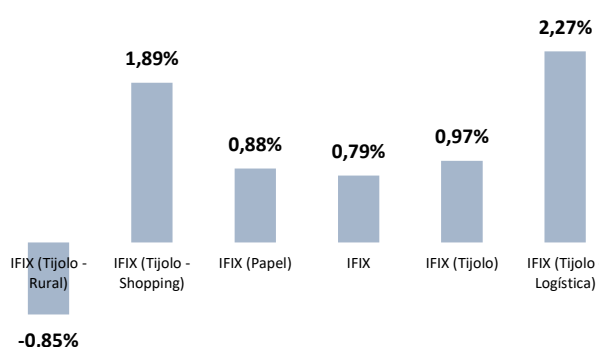
*cota patrimonial ajustada do CXCIII: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Neste sentido, os segmentos de logística e shopping tiveram performance superior ao IFIX no período.

Destaques | Retorno FII Investidos | CXCIII



IFIX e Segmentos IFIX (Fevereiro 2024)



Fonte: Quantum | Axis e CAIXA Asset

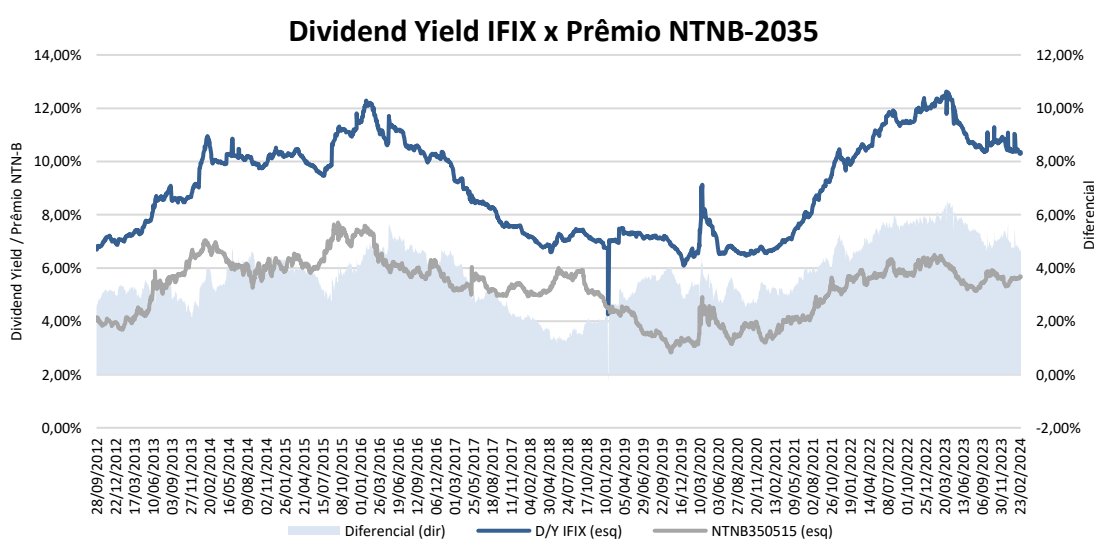
PALAVRA DO GESTOR



O resultado do Fundo em fevereiro/2024 foi de R\$ 0,91/cota, e a distribuição de rendimentos para o período será de R\$ 0,75/cota. O pagamento dos proventos será realizado em 14/03/2024. Ainda, encerramos o período com R\$ 0,32/cota de resultado acumulado e não distribuído.

No período, as movimentações se concentraram em FII do segmento de shopping e laje corporativa. O objetivo das recentes alocações foi aumentar a exposição em bons ativos e que acreditamos ter valorização no médio prazo, além de termos a oportunidade de capturar assimetrias de mercado em novas emissões. Também iniciamos o processo de desinvestimento em FII do segmento de logística e recebíveis que estão com preço alto perto do que entendemos justo e que já não vislumbramos mais potencial de recuperação.

Por fim, ainda que tenhamos observado uma retração do diferencial do *dividend yield* do IFIX x prêmio da NTN-B, os patamares deste diferencial ainda estão elevados e trazem a percepção de que há potencial de crescimento para os FII – (média de 5,40% dos últimos 12 meses vs 3,77% da média histórica).



Fonte: Broadcast e Quantum | Axis

DESTAQUES | CENÁRIO INTERNACIONAL



Do ponto de vista global, as tensões geopolíticas relacionadas à guerra Rússia x Ucrânia e ao conflito entre Israel e Hamas continuam sem perspectivas de resolução e negociações diplomáticas. Esta última, inclusive, teve o agravamento da incursão de rebeldes "houthis" do Iêmen no Mar Vermelho, levando a um aumento do preço do frete marítimo no canal de Suez.



Nos Estados Unidos, as medições recentes dos níveis atividade tiveram resultados mais tímidos (retração de vendas no varejo, produção industrial e utilização de capacidade instalada), mas ainda seguem em ritmo acelerado, além de vermos o mercado de trabalho robusto e o desemprego em patamares baixos. A ata da última reunião do FOMC, que manteve os juros básicos estáveis no intervalo [5,25% a 5,50%] ao ano, indicou que (i) a oferta e a demanda continuam mostrando maior equilíbrio, como resultado da política monetária restritiva; e (ii) não é apropriado reduzir o intervalo de variação da taxa de juros até que haja maior confiança que a inflação está se movendo sustentadamente na direção do patamar de 2,0% a.a.



Na Europa, os resultados recentes relacionados à atividade indicam que o ritmo de crescimento das principais economias na Zona do Euro continuam retraídos. De qualquer forma, a inflação desacelerou nas medições recentes (janeiro/2024: 2,8% a.a., ante 2,9% a.a.), e ainda não há sinalizações acerca do momento de início do ciclo de flexibilização. No período, houve aumento dos riscos oriundos do conflito no Oriente Médio, podendo afetar os preços no atacado.



Na China, a economia continua dependente do investimento estatal impulsionado pelo crédito, o que levanta preocupações sobre a possibilidade de manter esse ritmo no longo prazo. A crise imobiliária e o aprofundamento da deflação também seguem como pontos de atenção. Neste contexto, o PBoC (*People's Bank of China*) manteve a taxa de referência para empréstimos de um ano em 3,45%, enquanto reduziu a de 5 anos em 3,95% ante 4,20%.



DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO



Os dados relacionados à atividade apresentaram resultados predominantemente positivos, com o índice de atividade econômica avançando 0,8% (m/m) na última medição. Destaques de crescimento para a produção industrial e o volume de serviços. Mesmo assim, tivemos retração dos indicadores de confiança - em fevereiro, destaque negativo para a confiança de serviços (-1,6%, m/m) e a deterioração das expectativas. Já o mercado de trabalho segue robusto, com (i) o índice de desemprego encerrando janeiro/2024 praticamente estável, em 7,7%; (ii) a massa salarial real, avançando de 5,0% para 6,0% (a/a); e (iii) a renda real avançando, de 3,1% para 3,8% (a/a).



Para a inflação, tivemos a continuidade do processo desinflacionário. O IPCA em janeiro/2024 desacelerou de 0,56% para 0,42% (m/m), passando de 4,62% para 4,51% no resultado anual. Já o IGPM acumulou queda de 3,76% em 12 meses.



Do ponto de vista de política fiscal, a arrecadação federal de janeiro totalizou R\$280,6 bilhões, crescimento de 6,67% a/a em termos reais. Os destaques do mês de janeiro foram: o PIS/PASEP e COFINS, a receita previdenciária e o IRRF-Rendimentos de Capital. Também vale citar que os indicadores macroeconômicos estão ajudando bastante a arrecadação, tais como massa salarial. É importante destacar que este equilíbrio das contas públicas é um dos principais desafios do governo para o ano de 2024.



DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO



Em termos de política monetária, a ata da última reunião do COPOM destacou as incertezas ainda presentes em relação ao cenário externo e à condução da política fiscal, além de ratificar a necessidade de manter uma política monetária contracionista ao longo do horizonte relevante, até que se consolide a convergência da inflação e das expectativas para as metas. Houve o consenso de que o ritmo de redução de 0,50 p.p. nas próximas reuniões é entendido como apropriado para manter a política monetária contracionista o suficiente para que o processo desinflacionário tenha continuidade.



DESTAQUES | CENÁRIOS



Com a leitura de cenário macroeconômico feita pela equipe de gestão, 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:



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 do desemprego e aumento de renda média. Com isto:

- (i) já temos a valorização das cotas dos FII, principalmente dos de segmento de tijolo;
- (ii) houve o crescimento do número de emissões (IPO e *Follow-On*);
- (iii) os níveis de consumo tendem a aumentar, favorecendo o setor de shopping e logística; e
- (iv) já houve a valorização patrimonial de muitos ativos reais, reflexo de taxas de desconto mais baixas e melhora dos indicadores operacionais.



Destacamos aspectos do mercado externo e doméstico que merecem atenção especial:

- (i) o desafio de controle da inflação nas economias desenvolvidas;
- (ii) perspectiva de interrupção da política monetária mais contracionista; e
- (iii) a discussão de questões fiscais no Brasil e nos EUA, bem como dos impasses geopolíticos atuais, sobretudo o aumento da tensão na guerra Israel x Hamas em função da incursão dos rebeldes "houthis" do Iêmen no Mar Vermelho.

A evolução satisfatória destas condições pode trazer uma melhora da percepção de risco para os ativos reais, beneficiando o mercado de FII no médio/longo prazo.

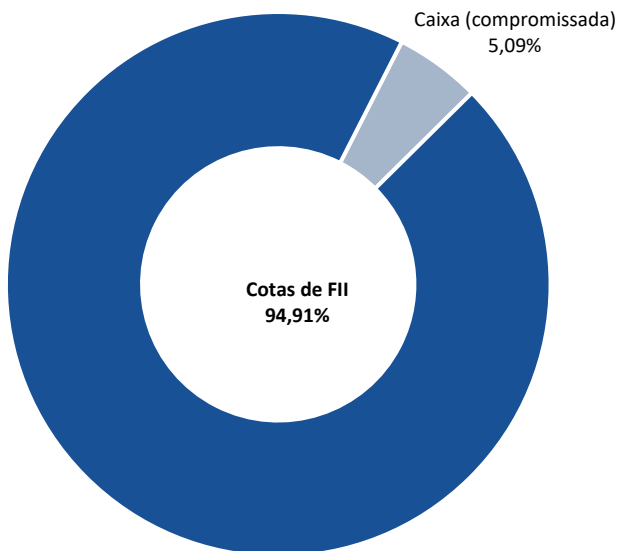


Caso as condições destacadas acima não sejam resolvidas de forma satisfatória, podemos ter:

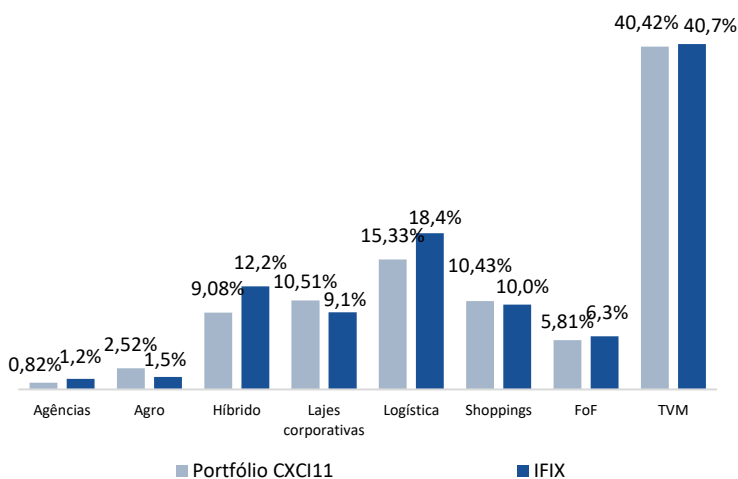
- (i) aumento dos preços de energia (os impasses geopolíticos podem ter impactos negativos neste sentido); e
- (ii) persistência do processo inflacionário, com políticas monetárias contracionistas por período mais longo, bem como abertura das curvas de juros.

Ainda há discussões regulatórias que envolvem a indústria de FII ("taxação dos super ricos") e que podem aumentar a percepção de risco e trazer maior volatilidade para os ativos reais e impactar negativamente o setor.

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

Fonte: CAIXA Asset

Alocação em FII – Distribuição Setorial**(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 94,91%)**

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

O Fundo encerrou o mês de fevereiro/2024 com 94,91% do seu portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII).

Estamos ajustando a participação do CXCI11 no segmento de recebíveis, e com as projeções de redução dos atuais níveis de risco, reduzimos a representatividade para 40,42% do portfólio (ante 43,76% em DEZ/23), mas ainda dando o posto de segmento mais representativo do PL do Fundo.

Depois, temos os segmentos de logística, fundos híbridos, shoppings, lajes corporativas e FoF.

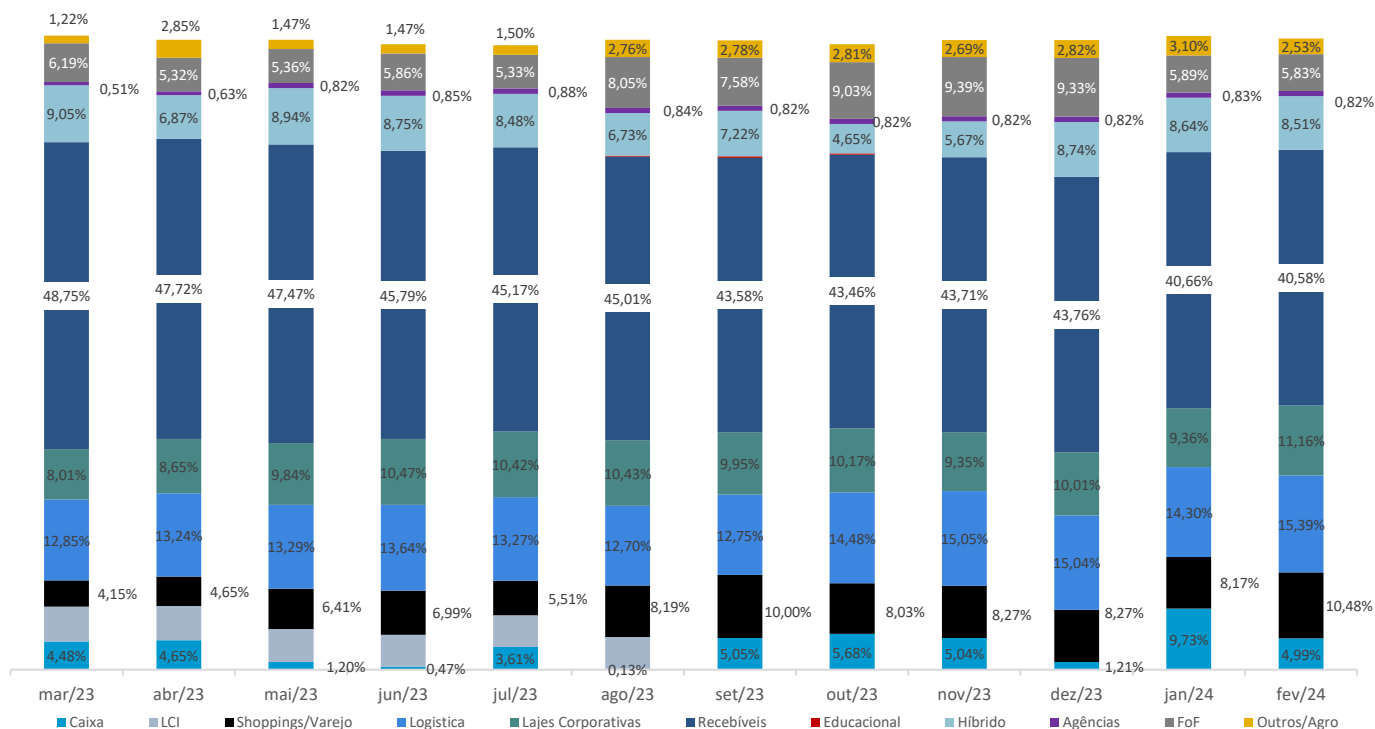
Com patamares mais baixos de inflação e com a queda da SELIC, que atingiu 11,25% a.a. no fim de janeiro/2024, a geração de receita dos FII de recebíveis reduziu, ainda que este segmento represente parte importante da estratégia do CXCI11 em termos de previsibilidade na geração de receita.

No mês de fevereiro/2024, as principais movimentações foram:

- Ajuste da exposição ao PVBI11, que participamos do *follow on* do fundo, capturando ganho de capital.
- Alocação em emissões de shoppings, por termos perspectivas positivas em relação ao setor e ao portfólio dos fundos (HSML11 e XPML11).
- Redução do *book* de recebíveis, com início do processo de desinvestimento em um FII que entendemos estar próximo do seu preço justo.
- Ajuste da participação em lajes corporativas, com investimento no fundo TEPP11, e início do desinvestimento em um FII que não vislumbramos potencial de recuperação.

Com isto, houve 5,27% de giro da carteira do Fundo.

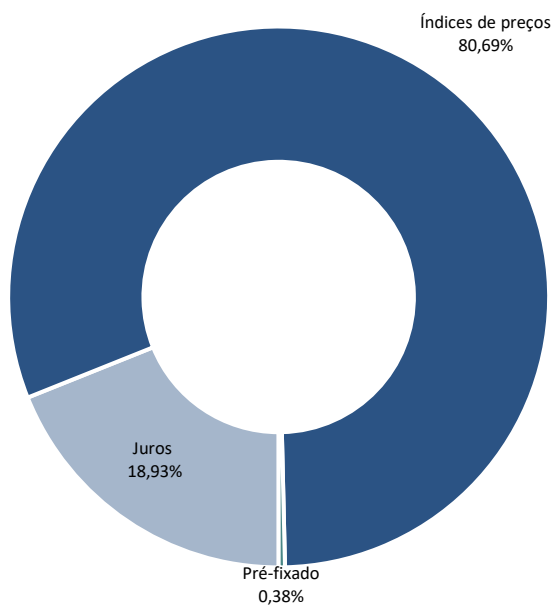
Histórico de alocação por setor



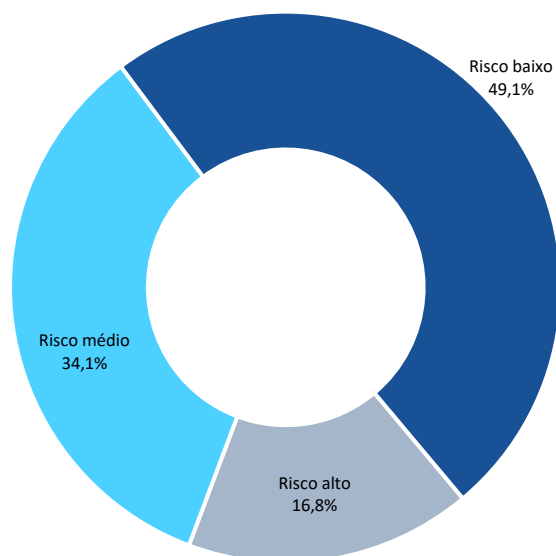
*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

FII de recebíveis (distribuição por indexador)

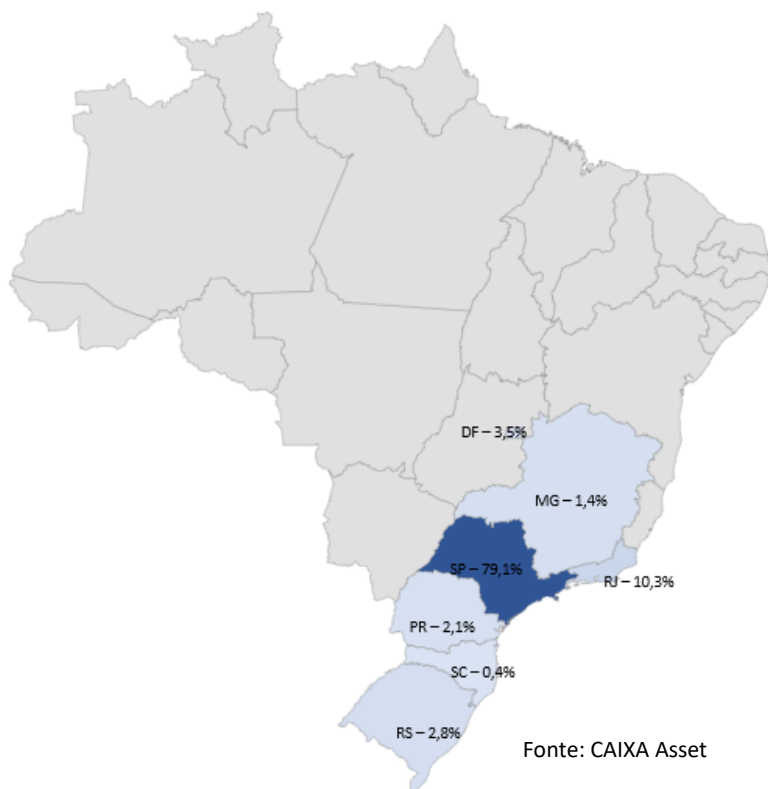


FII de recebíveis (percepção de risco)



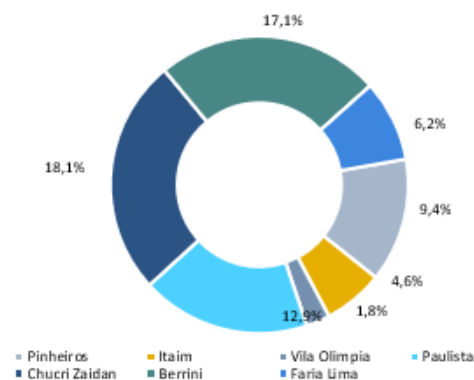
Fonte: CAIXA Asset

Concentração lajes corporativas

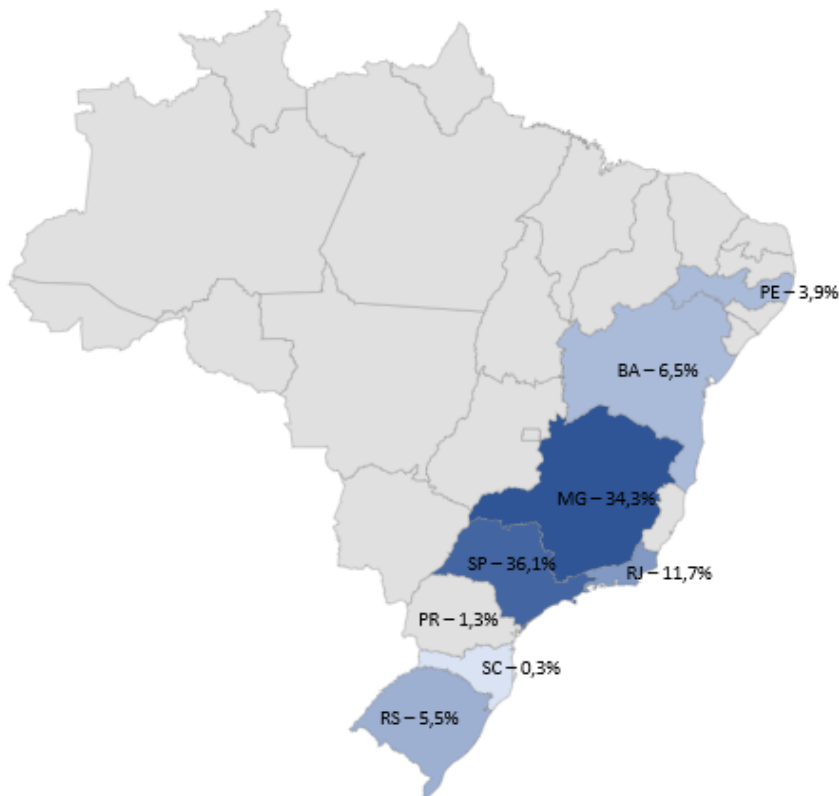


Fonte: CAIXA Asset

Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo



Concentração ativos logísticos

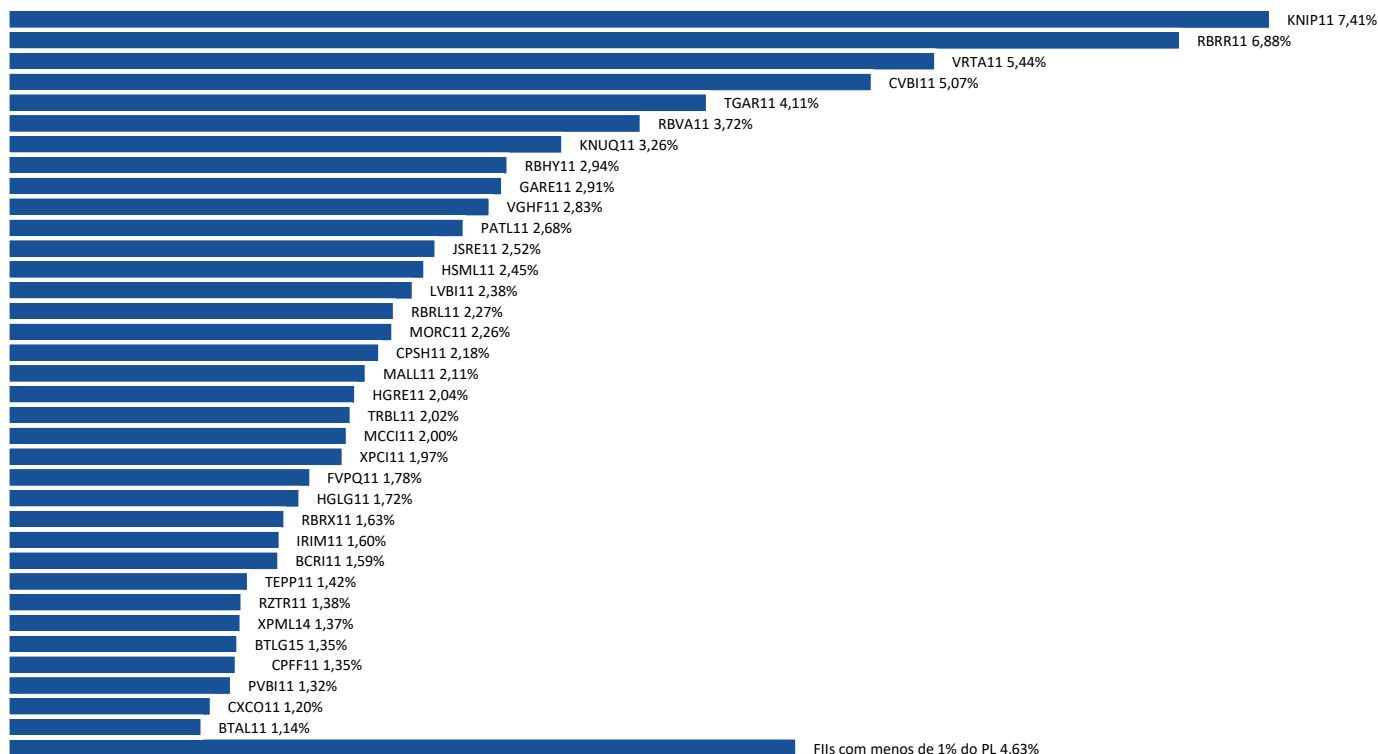


Fonte: CAIXA Asset

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCIII

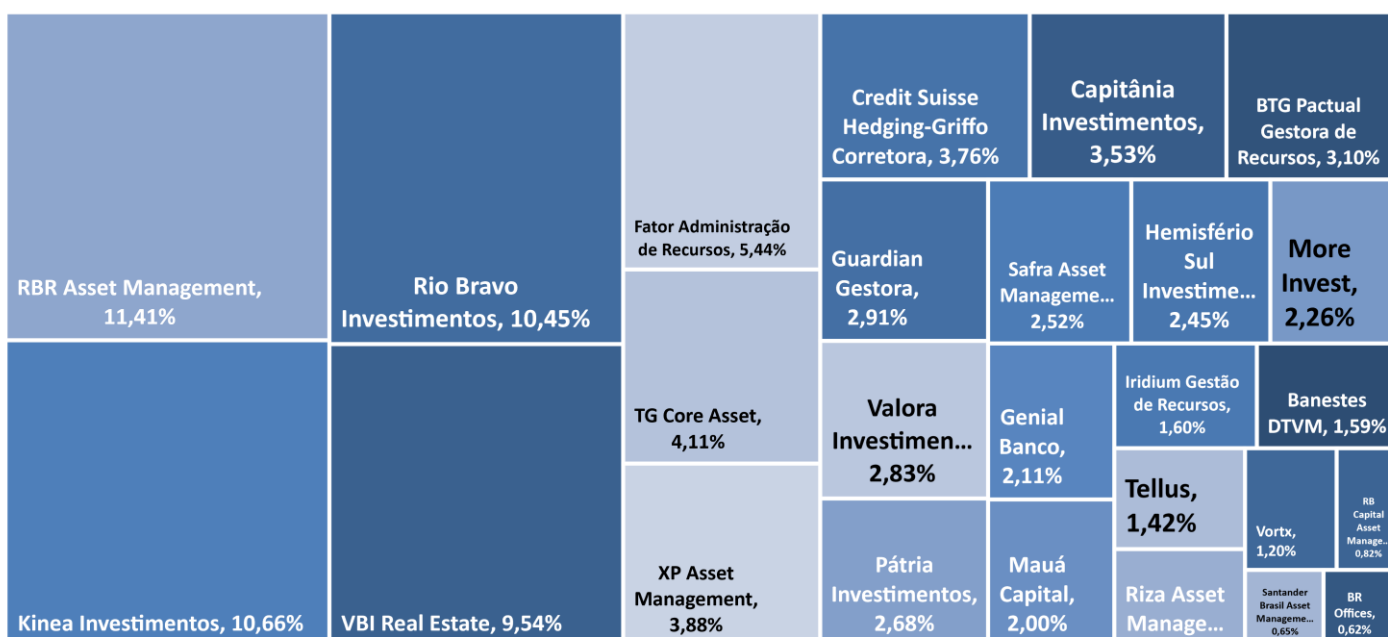


FII Investidos



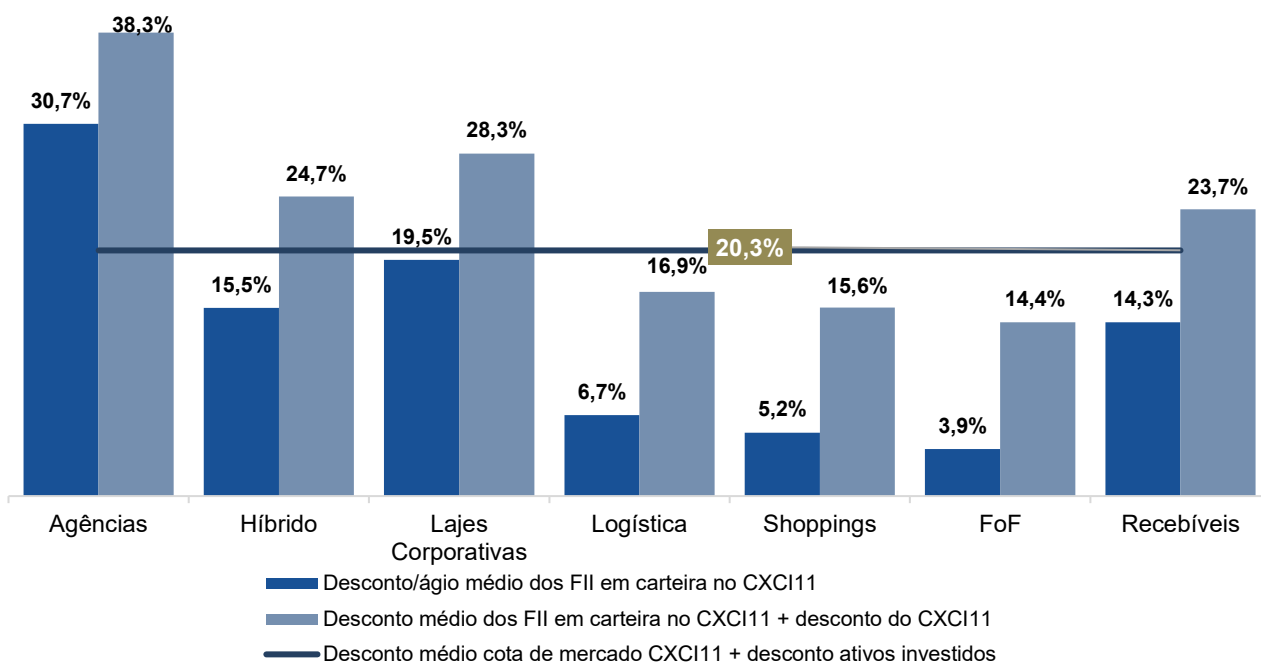
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 94,91%). Fonte: CAIXA Asset

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 94,91%). Fonte: CAIXA Asset

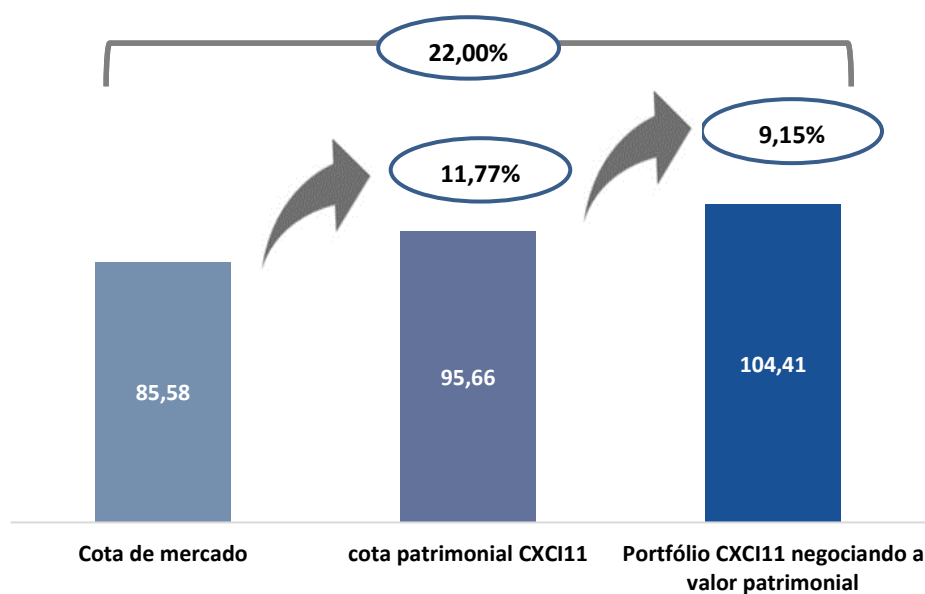
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 31.JAN.2024

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

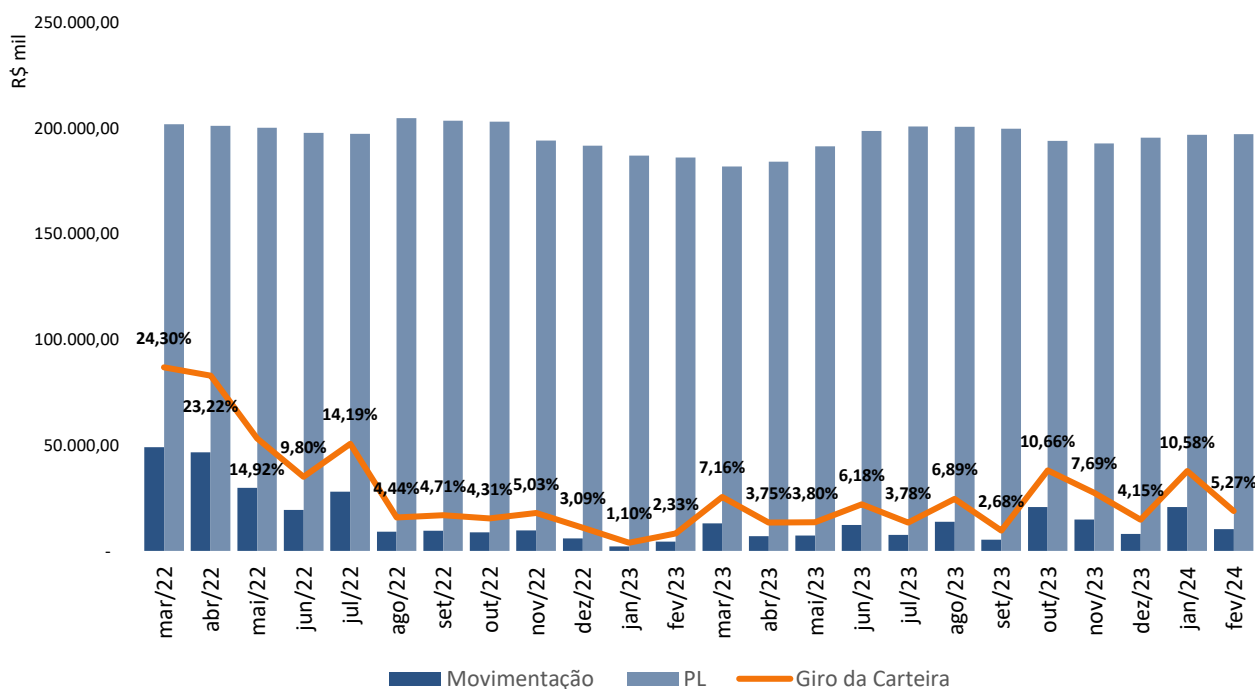
CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



* Data base 31.JAN.2024

** 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	1.407.804,59	117.317,05	15.584	0,76%	937	78,08	100%	6.237
abr/22	1.573.298,75	82.805,20	17.855	0,87%	703	37,00	100%	6.069
mai/22	2.018.106,24	91.732,10	24.556	1,19%	773	35,14	100%	5.954
jun/22	3.779.687,89	179.985,14	48.965	2,38%	1.432	68,19	100%	5.824
jul/22	2.523.357,53	120.159,88	33.338	1,62%	887	42,24	100%	5.759
ago/22	2.268.240,36	98.619,15	28.431	1,38%	3.065	133,26	100%	5.719
set/22	1.458.888,35	69.470,87	17.502	0,85%	1.024	48,76	100%	5.679
out/22	1.238.290,38	61.914,52	15.237	0,74%	1.032	51,60	100%	5.649
nov/22	2.073.433,09	103.671,65	25.884	1,26%	1.390	69,50	100%	5.574
dez/22	1.096.300,57	52.204,79	14.242	0,69%	795	37,86	100%	5.546
jan/23	1.958.378,93	89.017,22	26.019	1,26%	1.139	51,77	100%	5.522
fev/23	1.995.273,83	110.848,55	26.356	1,28%	1.124	62,44	100%	5.498
mar/23	1.622.015,95	70.522,43	21.336	1,04%	957	41,61	100%	5.459
abr/23	1.654.832,20	91.935,12	22.113	1,07%	1.070	59,44	100%	5.446
mai/23	3.118.016,35	141.728,02	40.189	1,95%	1.117	50,77	100%	5.405
jun/23	5.432.234,68	258.677,84	67.679	3,29%	1.361	64,81	100%	5.371
jul/23	1.653.014,17	78.714,96	19.331	0,94%	1.245	59,29	100%	5.356
ago/23	1.479.831,39	64.340,50	16.541	0,80%	673	29,26	100%	5.333
set/23	2.655.205,90	132.760,30	29.728	1,44%	1.219	60,95	100%	5.324
out/23	2.755.129,58	131.196,65	31.971	1,55%	1.174	55,90	100%	5.326
nov/23	2.302.268,06	115.113,40	27.181	1,32%	1.011	50,55	100%	5.341
dez/23	3.937.043,92	196.852,20	46.719	2,27%	2.074	103,70	100%	5.352
jan/24	4.568.373,98	207.653,36	53.512	2,60%	2.844	129,27	100%	5.428
fev/24	4.963.161,38	261.219,02	58.824	2,86%	1.416	74,53	100%	5.438

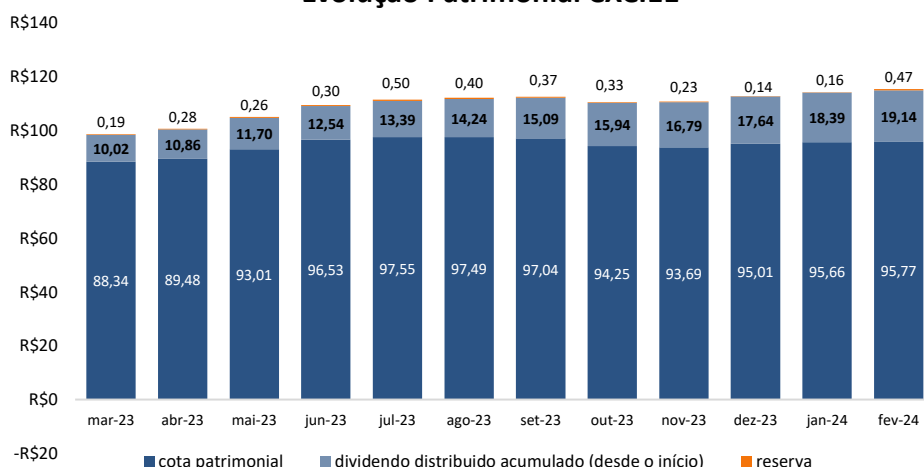
Fonte: CAIXA Asset e Broadcast

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.

Evolução Patrimonial CXCIII



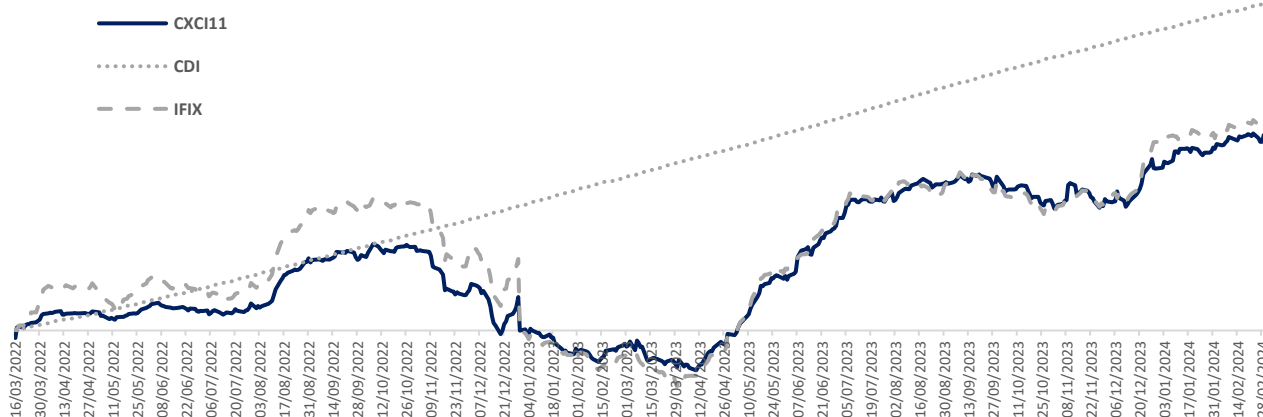
Fonte: CAIXA Asset

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%
dez-23	95,01	85,70	90,20%
jan-24	95,66	85,58	89,47%
fev-24	95,77	86,00	89,80%

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.

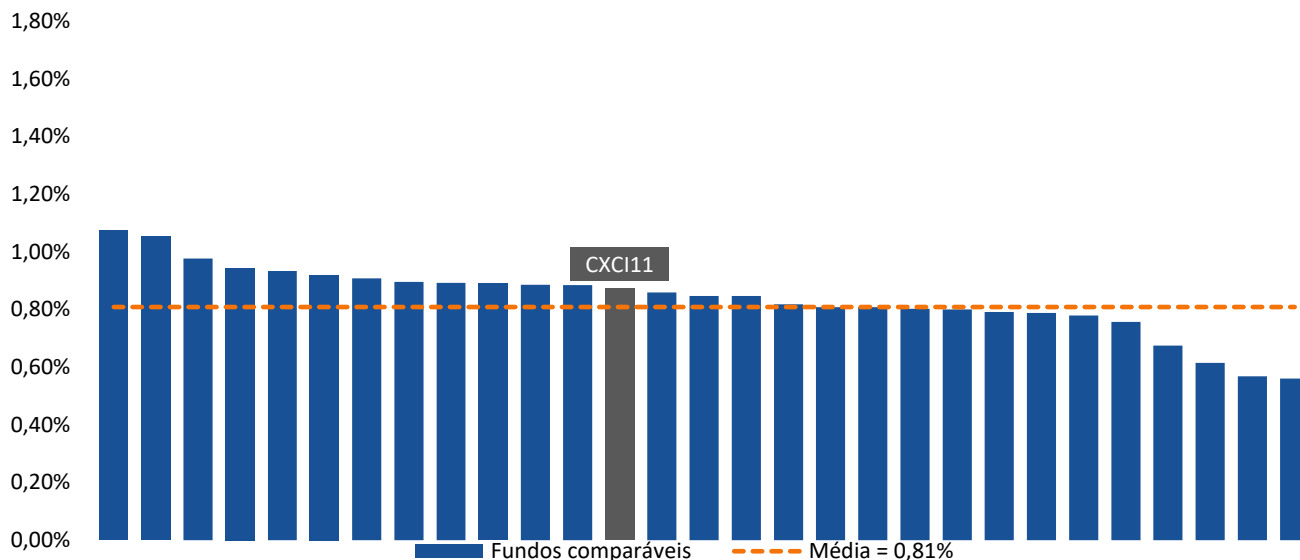
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
fev/24	0,87%	1,03%	128,22%
12 meses	11,57%	13,61%	106,90%
desde o início	22,26%	26,18%	98,00%

* gross up de 15% e cota de mercado de 29/02/2024. Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

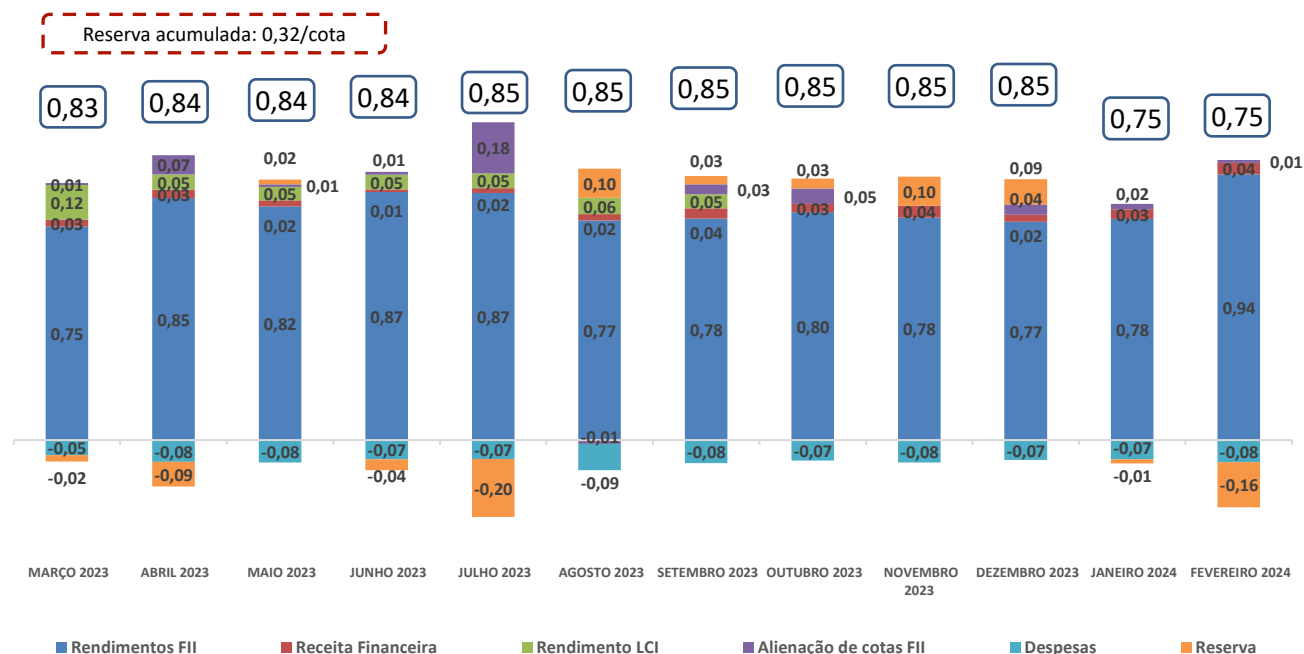
CXCIII – COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



Dividend Yield - CXCIII x FoF listados

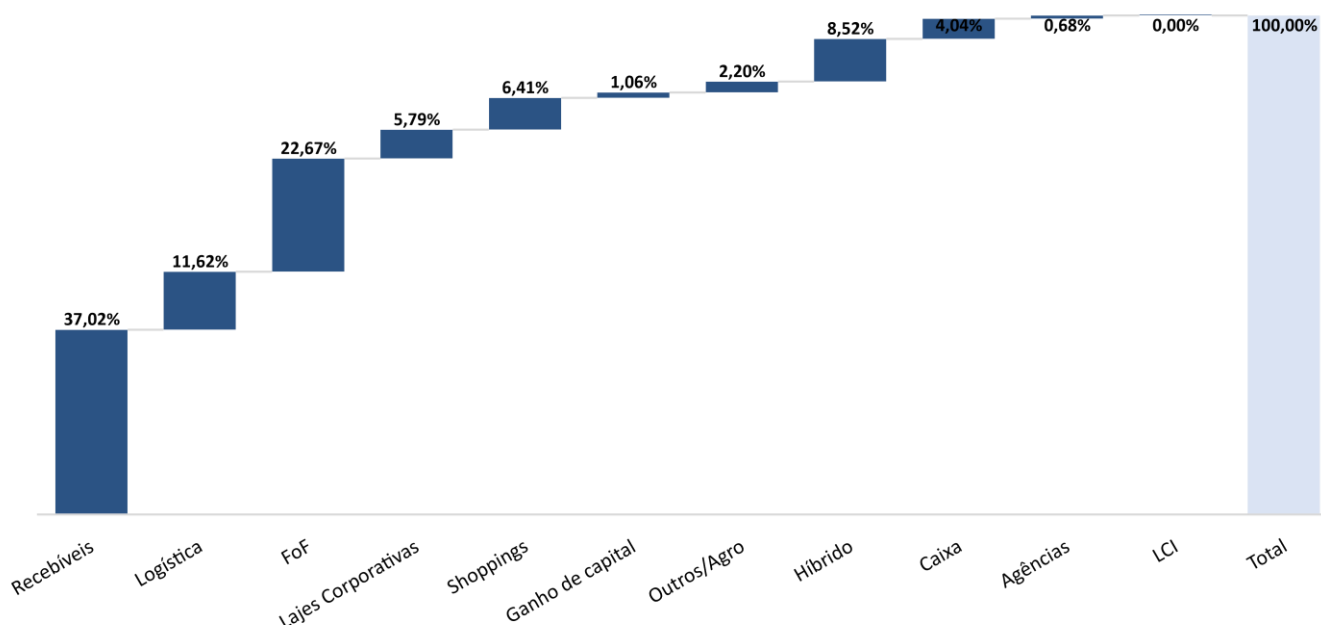


CXCIII – COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS



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