



JUL2024

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 CXCIII | JUL 2024



Cota Patrimonial

R\$ 92,41

Cota de Mercado

R\$ 81,94

Distribuição
por Cota

R\$ 0,75

Dividend
Yield | Mês

0,92%

Dividend
Yield (% CDI)*

118,71%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 190,16 milhões

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 168,6 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 140,9 mil

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.357

FII
INVESTIDOS

43

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 31/07/2024.

PALAVRA DO GESTOR

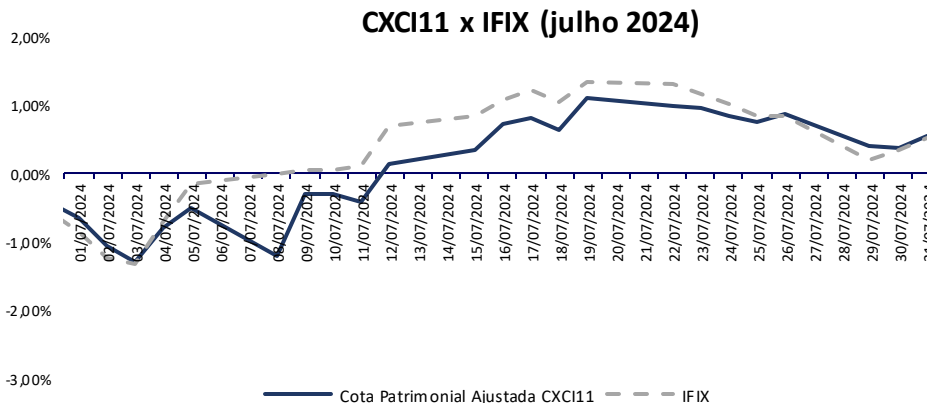


Prezado Investidor,

Em julho/2024, tivemos resultado positivo da bolsa, real depreciando em relação ao dólar e IFIX com performance positiva.



Já o CXCI11 superou o índice de referência no período, encerrando julho/2024 com resultado de 0,54%. No ano, o retorno do CXCI11 é de 2,89%, superior ao IFIX, que acumula alta de 1,61%.

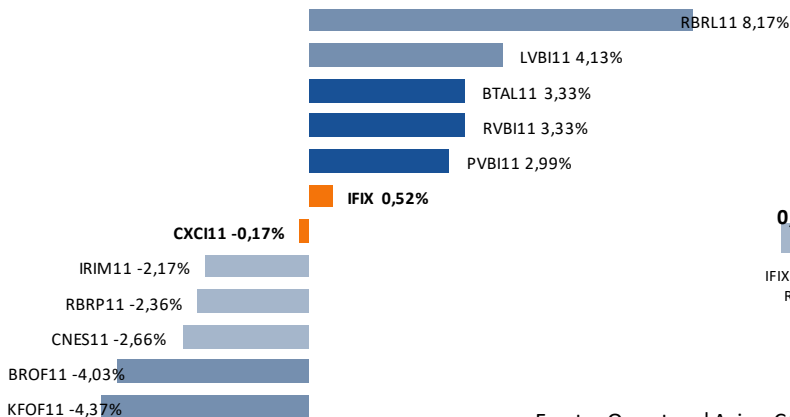


Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

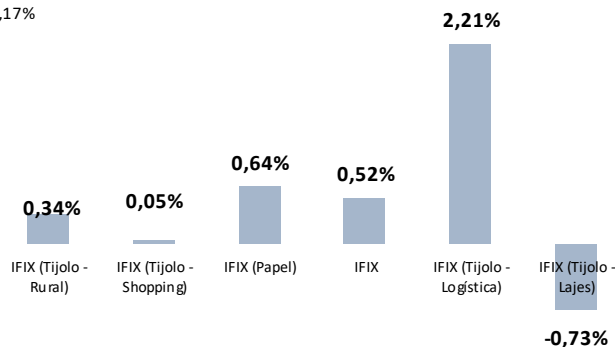
*cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Da carteira do Fundo, os FII do segmento de logística e recebíveis contribuíram com os melhores resultados no período, enquanto que os FII de tijolo, principalmente lajes corporativas, tiveram performance negativa.

Destaques | Retorno FII Investidos | CXCI11

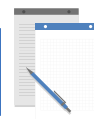


IFIX e Segmentos IFIX (Junho 2024)



Fonte: Quantum | Axise CAIXA Asset

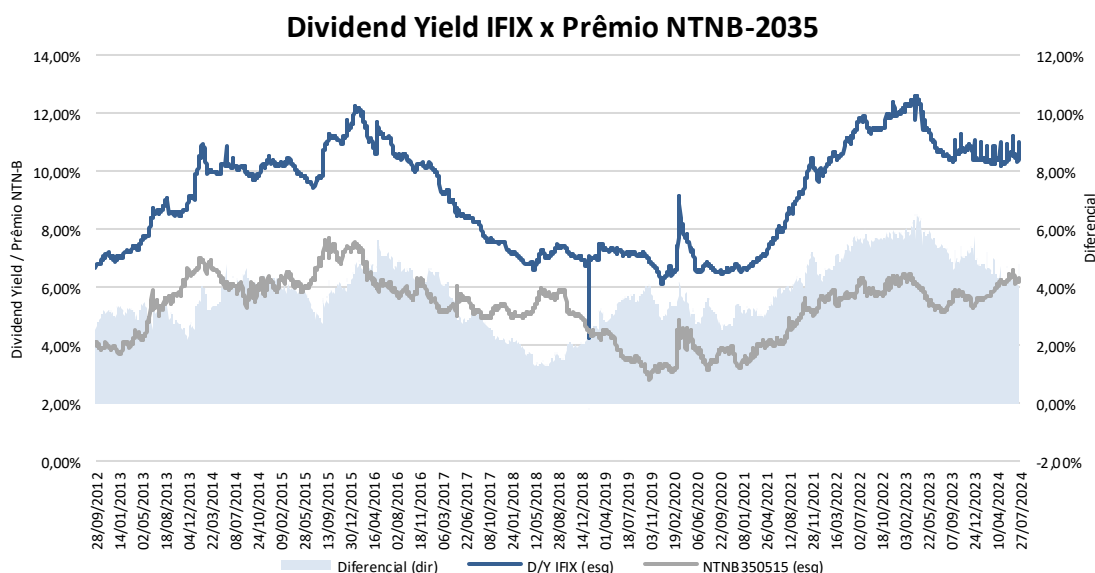
PALAVRA DO GESTOR



O resultado do Fundo em julho/2024 foi de R\$ 0,74/cota, e a distribuição de rendimentos para o período será de R\$ 0,75/cota. O pagamento dos proventos será realizado em 14/08/2024. Para o 2º semestre do ano, manteremos o *guidance* de distribuição de dividendos entre R\$ 0,70/cota e R\$ 0,80/cota. Também é importante destacar que o Fundo encerrou o período com R\$ 0,37/cota de resultado acumulado e não distribuído.

Dada a volatilidade do período, o objetivo do giro do portfólio do Fundo foi capturar assimetrias de preço no mercado secundário e em novas emissões de cotas. Como destaque, as alocações mais expressivas foram em: (i) TGAR11, que teve venda da posição entre maio e junho, realização de ganho de capital para a carteira, e posterior aquisição por preço médio menor; e (ii) NEWL11, fundo com equipe de gestão experiente, ativos de qualidade, e com potencial de geração de ganho de capital no médio prazo.

A abertura no prêmio das NTN-B-2035 nos últimos meses (que passou de 5,85% a.a. para 6,20% a.a.) ajudou a reduzir o diferencial em relação ao *dividend yield* do IFIX. Mesmo com uma retração do diferencial do *dividend yield* do IFIX x prêmio da NTN-B, os patamares ainda estão elevados e continuamos com a percepção de que há potencial de crescimento para os FII – (média de 4,74% dos últimos 12 meses vs 3,79% da média histórica).

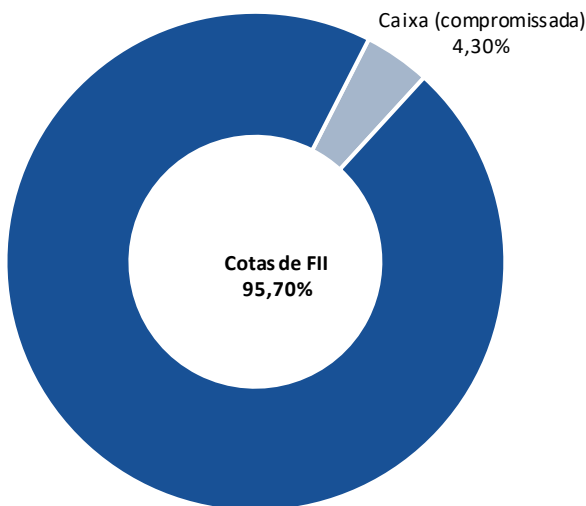


Fonte: Broadcast e Quantum | Axis

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

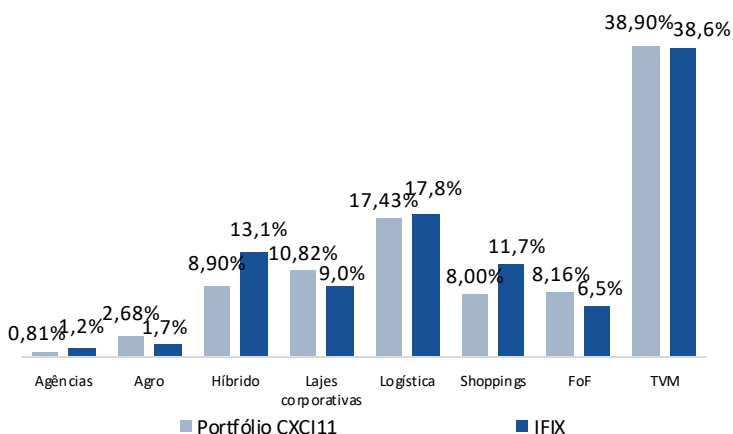


Distribuição por ativo (% portfólio)



Fonte: CAIXA Asset

Alocação em FII – Distribuição Setorial



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 95,7%)

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

O Fundo encerrou o mês de julho/2024 com 95,7% do portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII).

O segmento de recebíveis é o mais representativo no portfólio do CXC11 (38,90%), e vem contribuindo com percentual na receita recorrente do Fundo, proporcionalmente, maior a esta participação (41,46% de contribuição na receita).

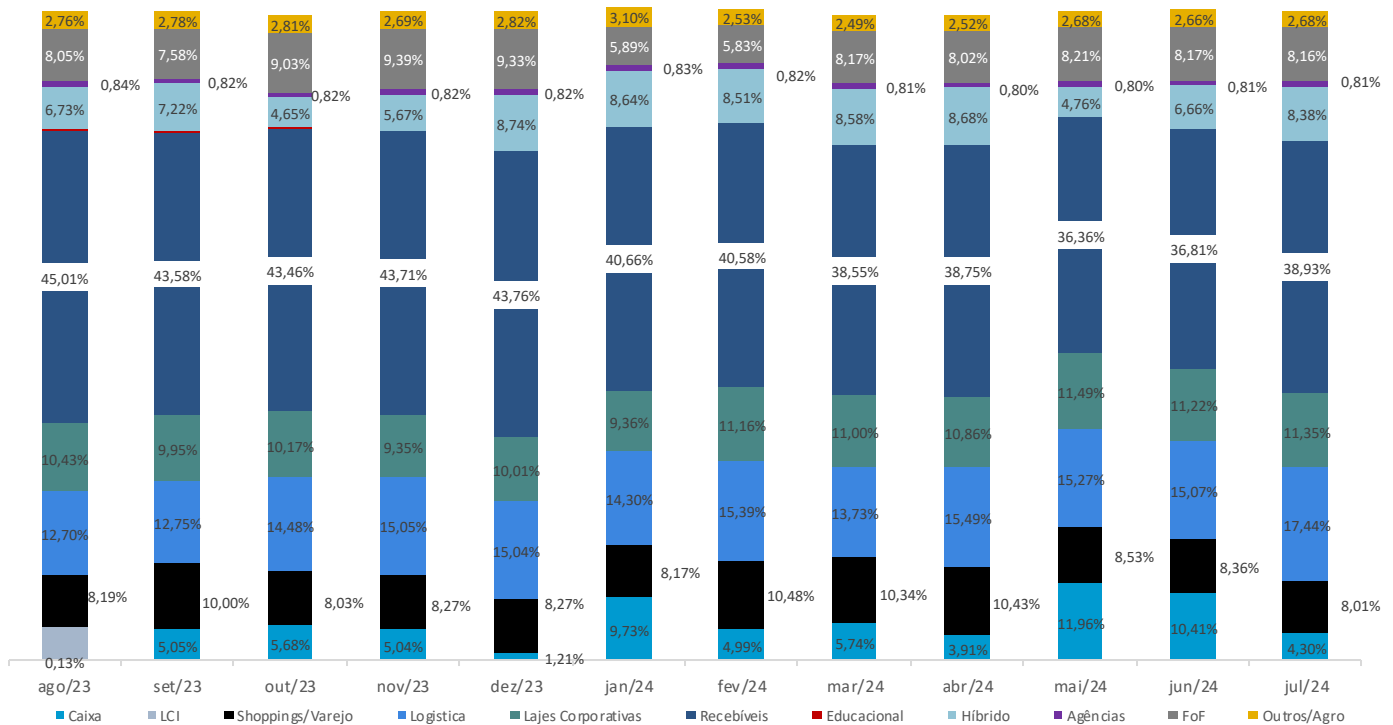
Com um cenário macroeconômico ainda cercado de incertezas e aumento da percepção de risco, estamos revendo a continuidade e intensidade do movimento de retração da representatividade do segmento de recebíveis no portfólio do Fundo. Com as perspectivas de inflação e juros em patamares mais elevados por um período maior de tempo, o segmento deve continuar a contribuir com níveis mais elevados de geração de receitas para o Fundo.

Já para os fundos de tijolo, o patamar atual dos juros e da inflação traz taxas de desconto mais elevadas para o segmento, o que impacta negativamente o valor das cotas no mercado secundário. Não obstante, há boas oportunidades para os fundos de tijolo, com muitos deles com ativos de qualidade e boa localização sendo negociados com descontos em relação aos respectivos valores patrimoniais e abaixo do custo de reposição. Para logística e shoppings, vemos condições de mercado um pouco mais controladas, enquanto que temos a percepção de mais de volatilidade para os fundos de lajes.

Para os FoF, buscamos capturar potencial de *up-side* em razão dos níveis de desconto dos fundos, além de estudarmos alocações em estratégias complementares às do CXC11. Para este segmento, o recente aumento dos níveis de risco também trouxe descontos atrativos em relação ao valor patrimonial.

Com isto, o CXC11 encerrou o período com 4,30% do PL em caixa, e seguimos com estratégia de buscar alternativas de investimento que tragam, para a maior parte do portfólio, previsibilidade de geração de receita, e para o restante, potencial de valorização patrimonial e ganho de capital.

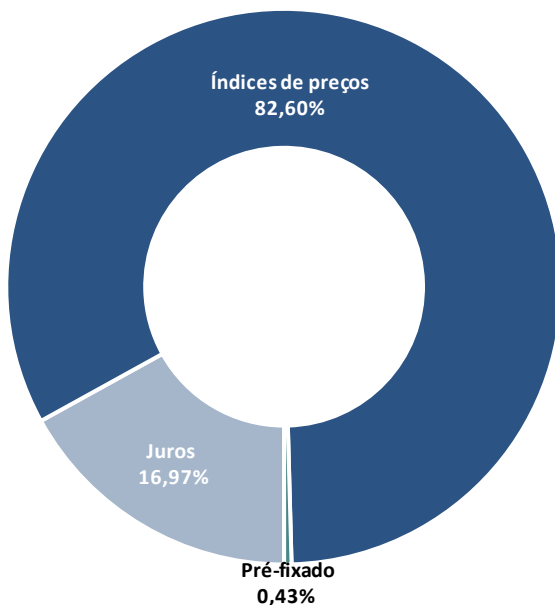
Histórico de alocação por setor



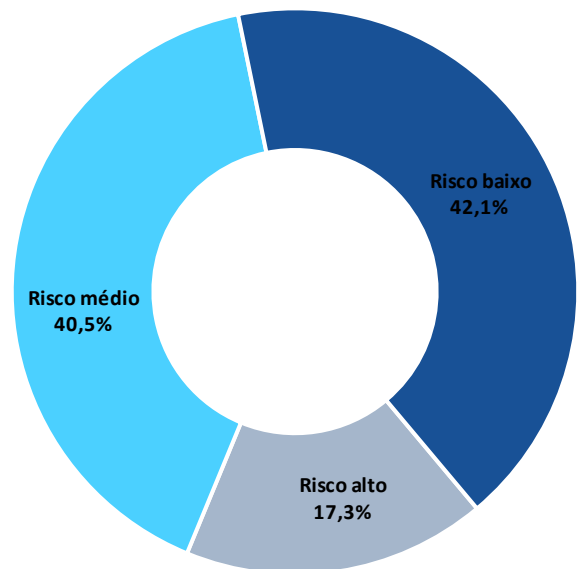
*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

FII de recebíveis (distribuição por indexador)



FII de recebíveis (percepção de risco)

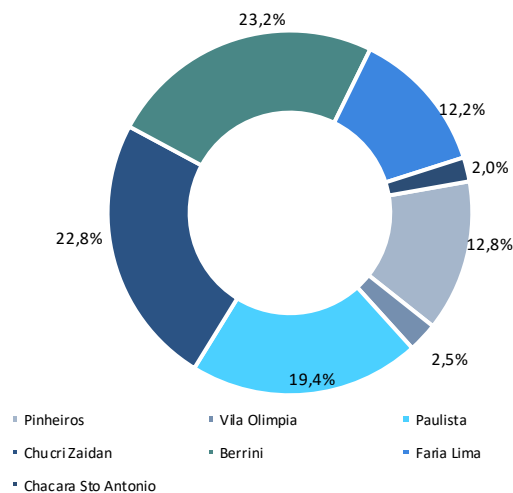


Fonte: CAIXA Asset
Data Base 31 JUL 2024

Concentração lajes corporativas

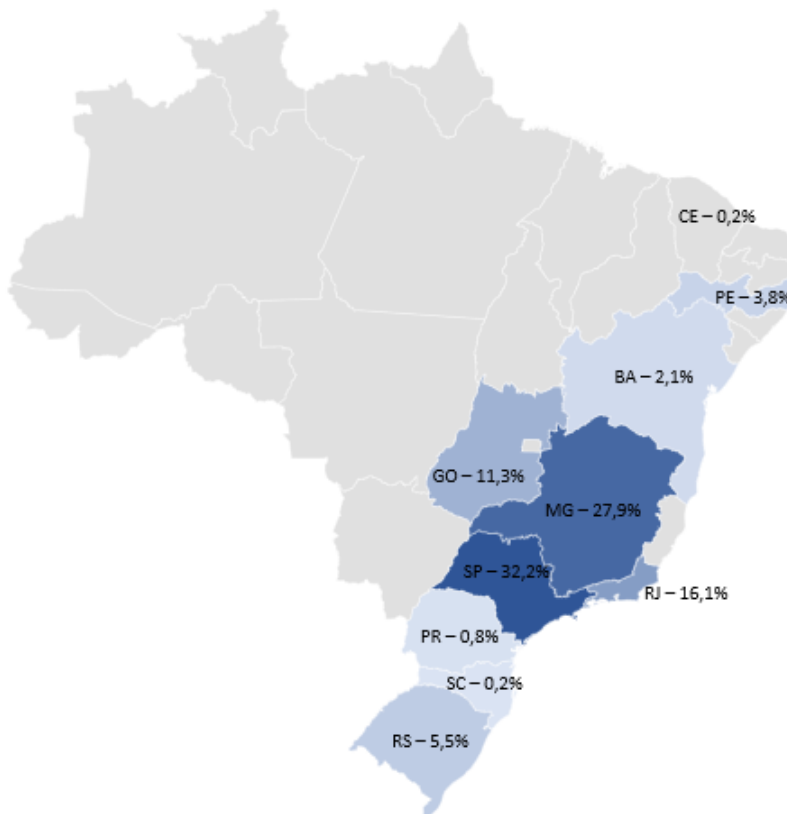


Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo



Fonte: CAIXA Asset

Concentração ativos logísticos

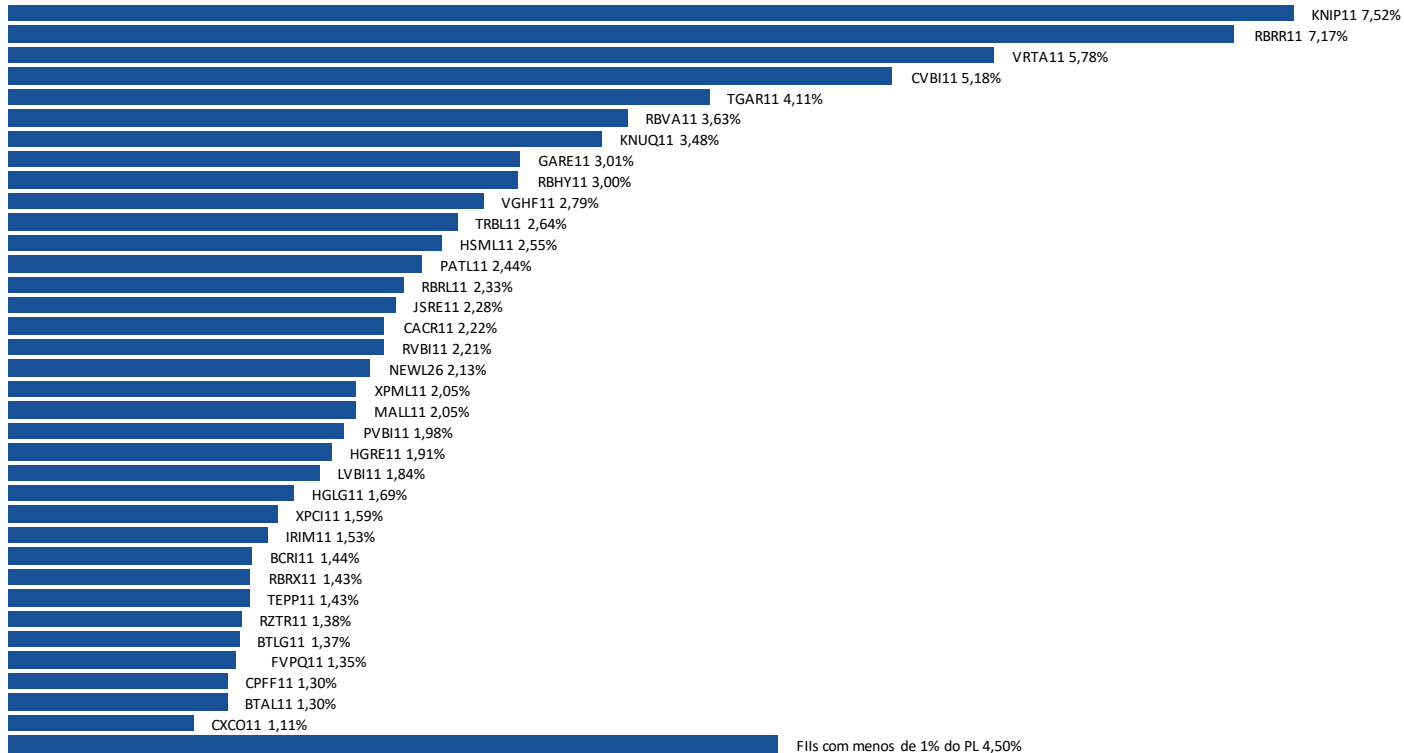


Fonte: CAIXA Asset

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCIII

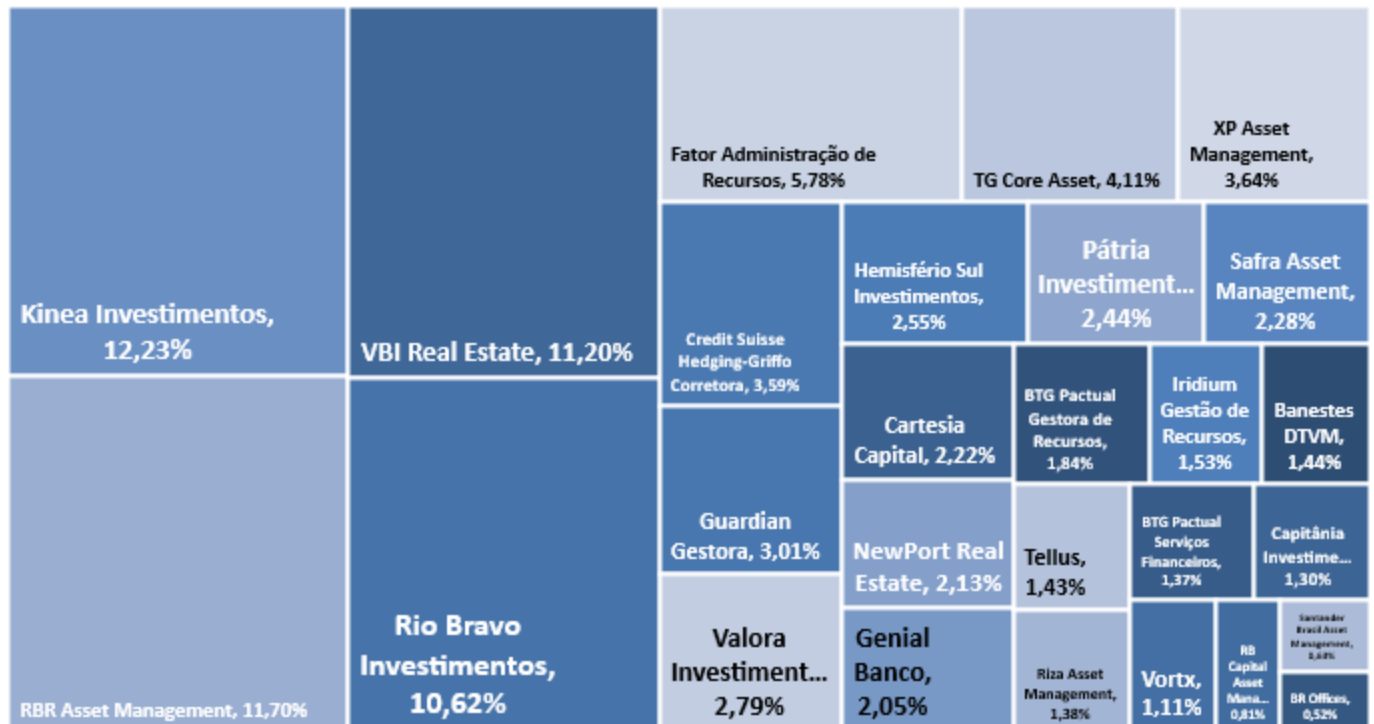


FII Investidos



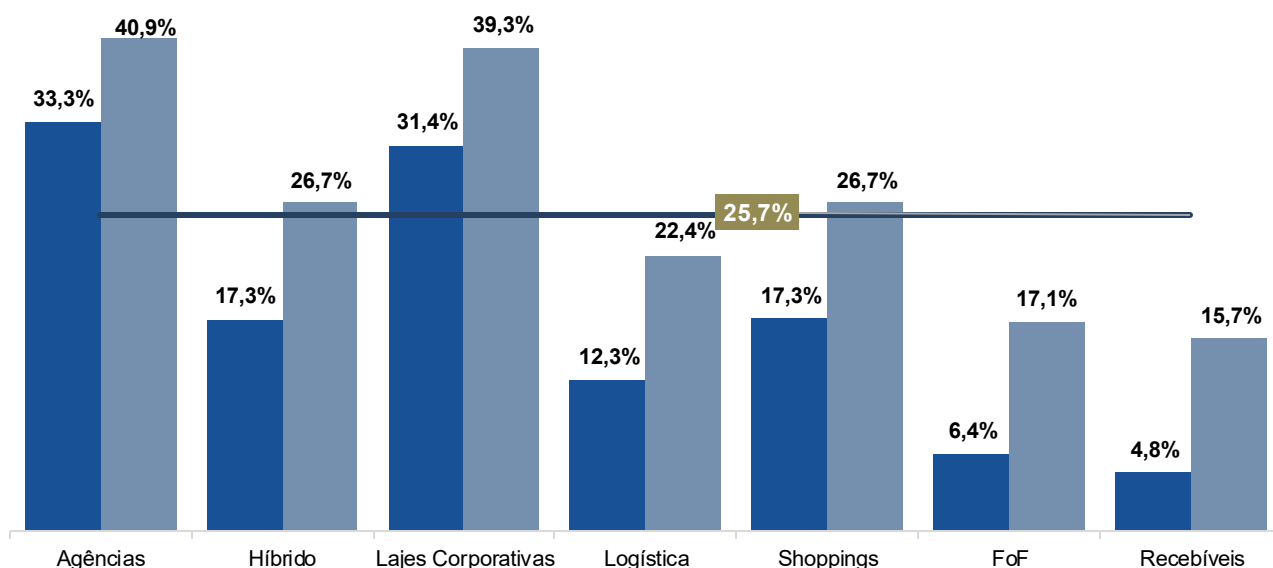
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 95,70%). Fonte: CAIXA Asset

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 95,70%). Fonte: CAIXA Asset

CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO

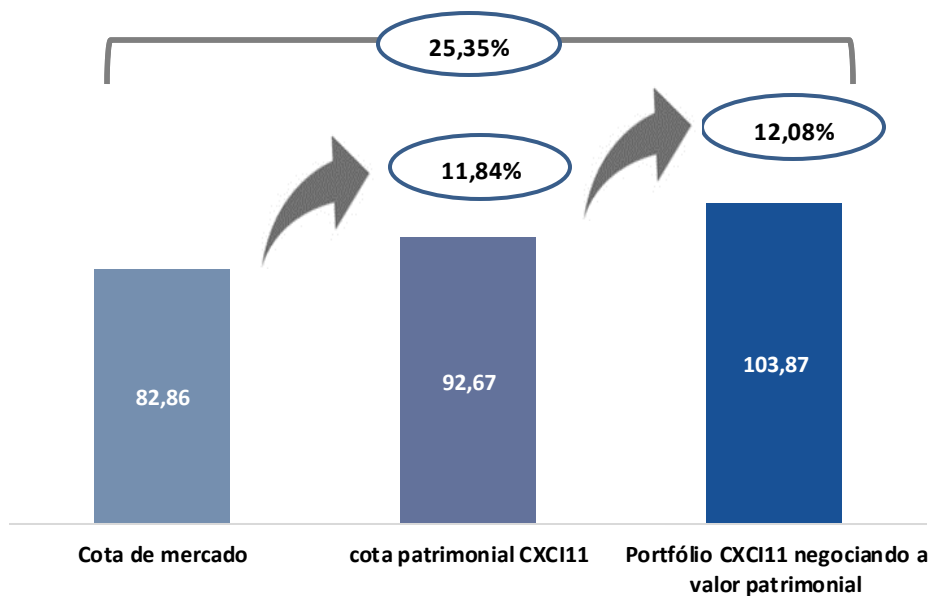


- Desconto/ágio médio dos FII em carteira no CXCI11
- Desconto médio dos FII em carteira no CXCI11 + desconto do CXCI11
- Desconto médio cota de mercado CXCI11 + desconto ativos investidos

* Data base: 28.JUN.2024

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

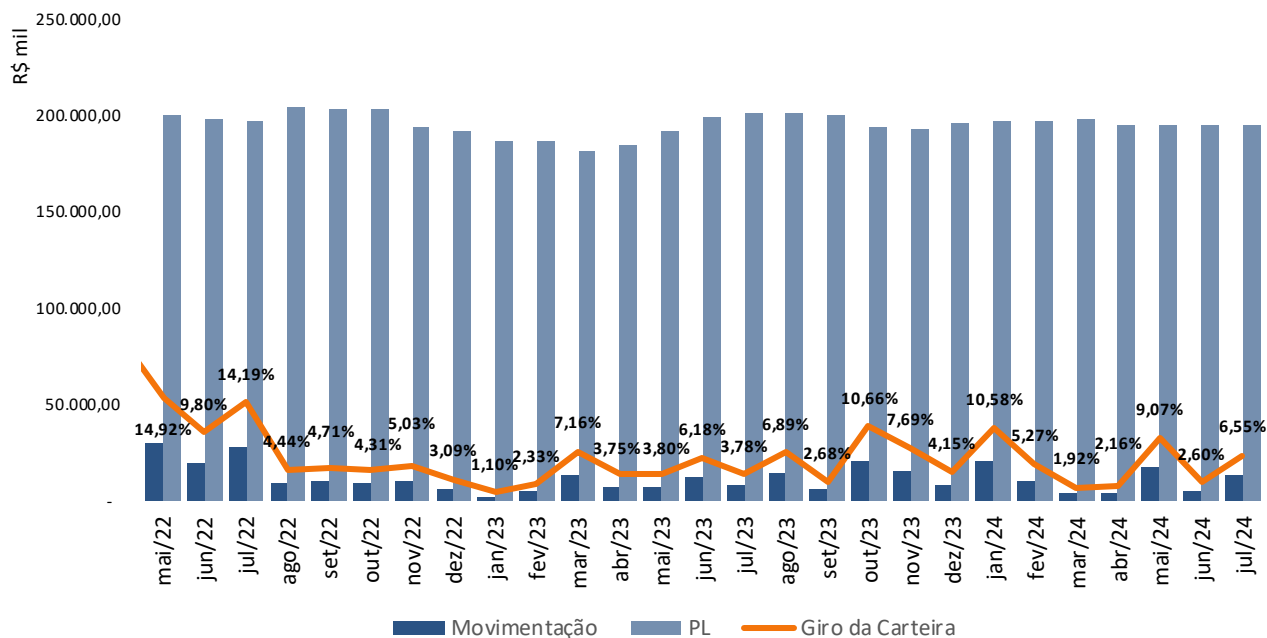
CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



* Data base 31.JUL.2024

** 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	1.407.804,59	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
mar/24	7.406.661,47	370.333,07	88.343	4,29%	2.748	137,40	100%	5.427
abr/24	3.792.876,52	172.403,48	45.320	2,20%	1.335	60,68	100%	5.384
mai/24	3.276.357,50	156.017,02	40.165	1,95%	2.230	106,19	100%	5.397
jun/24	2.890.732,57	144.536,63	35.271	1,71%	1.232	61,60	100%	5.368
jul/24	3.242.699,59	140.986,94	39.478	1,92%	1.554	67,57	100%	5.357

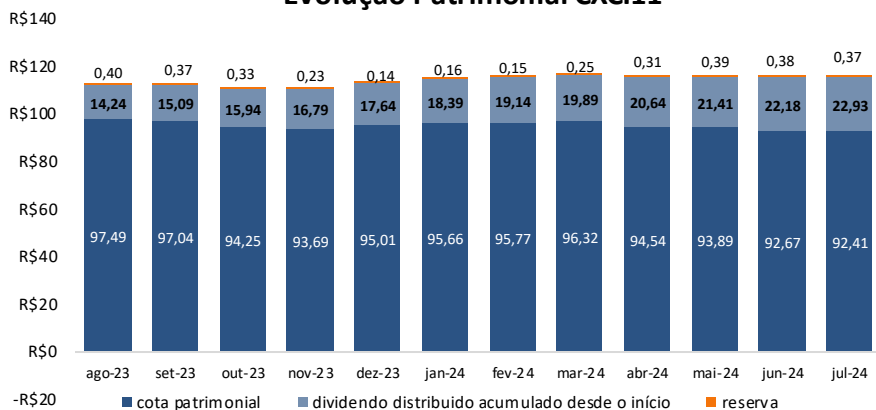
Fonte: CAIXA Asset e Broadcast

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



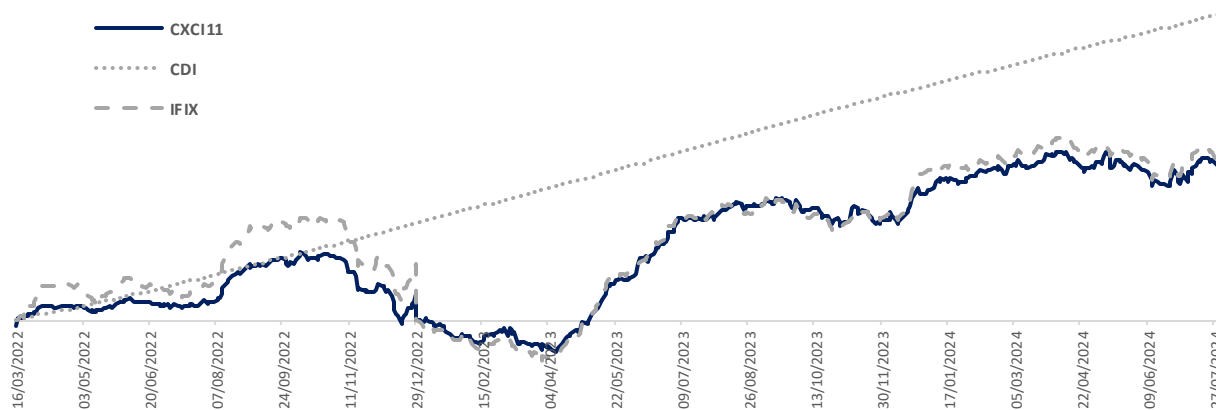
Fonte: CAIXA Asset

Mês	cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
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%
mar-24	96,32	84,30	87,52%
abr-24	94,54	82,32	87,07%
mai-24	93,89	82,23	87,58%
jun-24	92,67	82,86	89,41%
jul-24	92,41	81,94	88,67%

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.

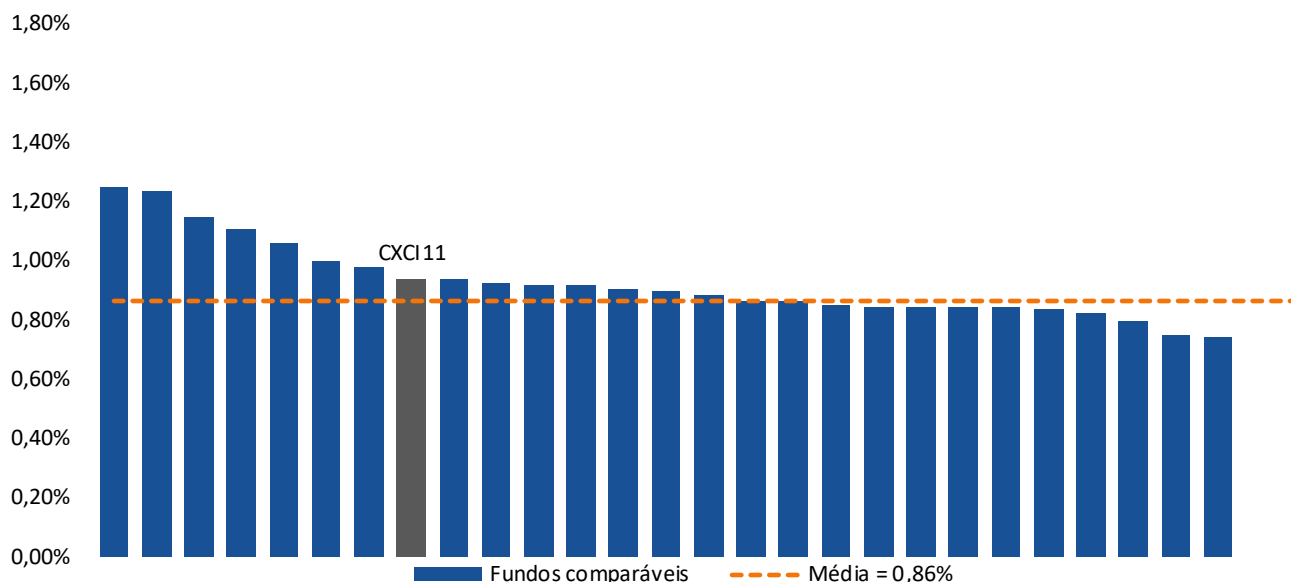
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
jul/24	0,92%	1,08%	118,71%
12 meses desde o início	11,64%	13,70%	119,14%
	27,98%	32,92%	101,71%

* gross up de 15% e cota de mercado de 31/07/2024. Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

CXCI11 - COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



Dividend Yield - CXCI11 x FoF listados



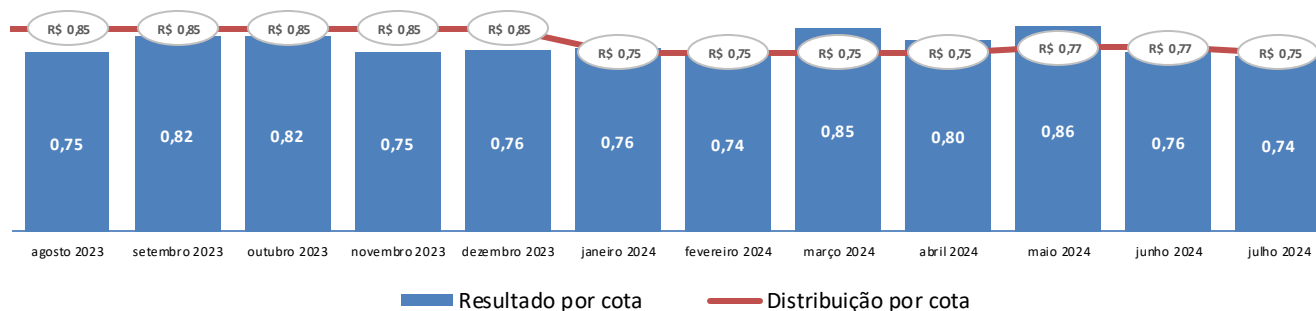
CXCI11 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	fevereiro 2024	março 2024	abril 2024	maio 2024	junho 2024	julho 2024	2024	últimos 12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.581.686,20	R\$ 1.618.609,49	R\$ 1.700.604,00	R\$ 1.742.793,22	R\$ 1.539.936,13	R\$ 1.566.915,62	R\$ 11.354.116,69	R\$ 19.400.414,57
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ 21.468,09	R\$ 211.056,95	R\$ 102.914,23	R\$ 102.645,42	R\$ 27.071,07	R\$ 21.227,17	R\$ 526.302,65	R\$ 750.182,31
Receitas financeiras	R\$ 82.066,28	R\$ 55.727,32	R\$ 55.687,48	R\$ 90.524,25	R\$ 141.165,73	R\$ 70.667,59	R\$ 565.190,73	R\$ 882.619,76
LCI	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 220.597,40
Despesas	-R\$ 159.611,38	-R\$ 126.409,66	-R\$ 204.323,18	-R\$ 173.658,56	-R\$ 153.630,98	-R\$ 129.038,32	-R\$ 1.085.732,10	-R\$ 1.887.748,91
Resultado	R\$ 1.525.609,19	R\$ 1.758.984,10	R\$ 1.654.882,53	R\$ 1.762.304,33	R\$ 1.554.541,95	R\$ 1.529.772,05	R\$ 11.359.877,97	R\$ 19.366.065,14
Distribuição	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.584.449,02	R\$ 1.584.449,02	R\$ 1.543.294,50	R\$ 10.885.370,54	R\$ 19.630.706,04
Reserva	-R\$ 17.685,31	R\$ 215.689,60	R\$ 111.588,03	R\$ 177.855,31	-R\$ 29.907,07	-R\$ 13.522,45	R\$ 474.507,43	-R\$ 264.640,90
Resultado acumulado	R\$ 305.848,10	R\$ 521.537,70	R\$ 633.125,74	R\$ 810.981,05	R\$ 781.073,98	R\$ 767.551,53	R\$ 474.507,43	-R\$ 264.640,90
Resultado por cota	R\$ 0,74	R\$ 0,85	R\$ 0,80	R\$ 0,86	R\$ 0,76	R\$ 0,74	R\$ 5,52	R\$ 10,47
Distribuição por cota	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,77	R\$ 0,77	R\$ 0,75	R\$ 5,29	R\$ 10,39

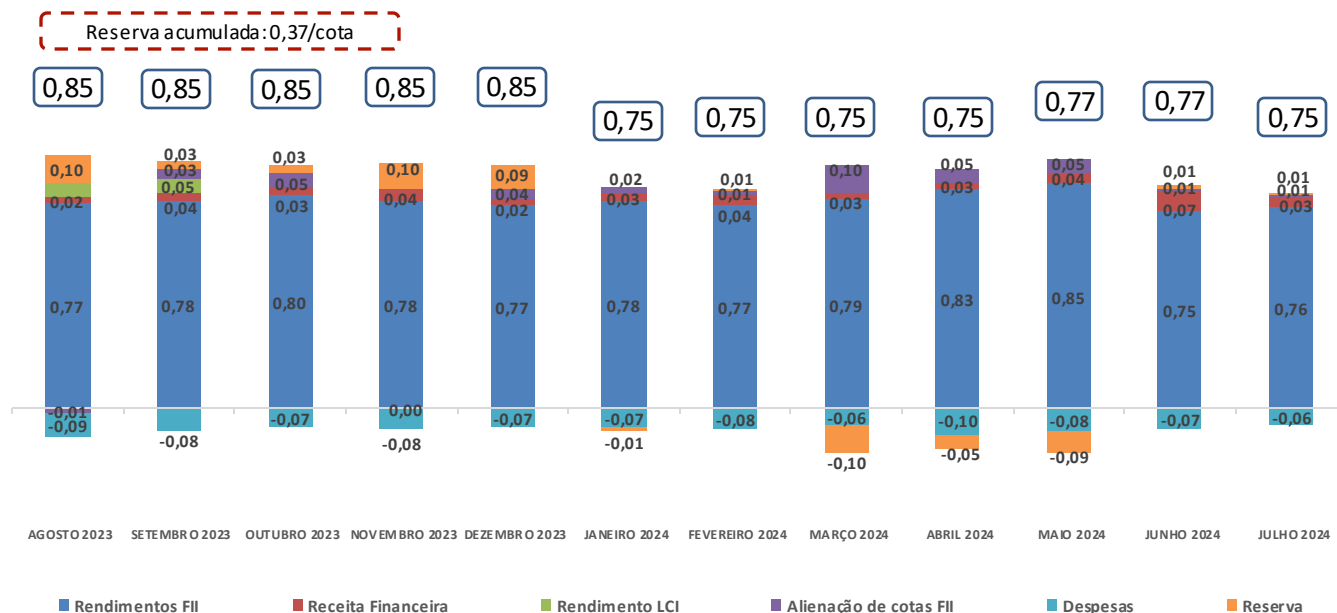
Fonte: CAIXA Asset

Geração e Distribuição de Proventos



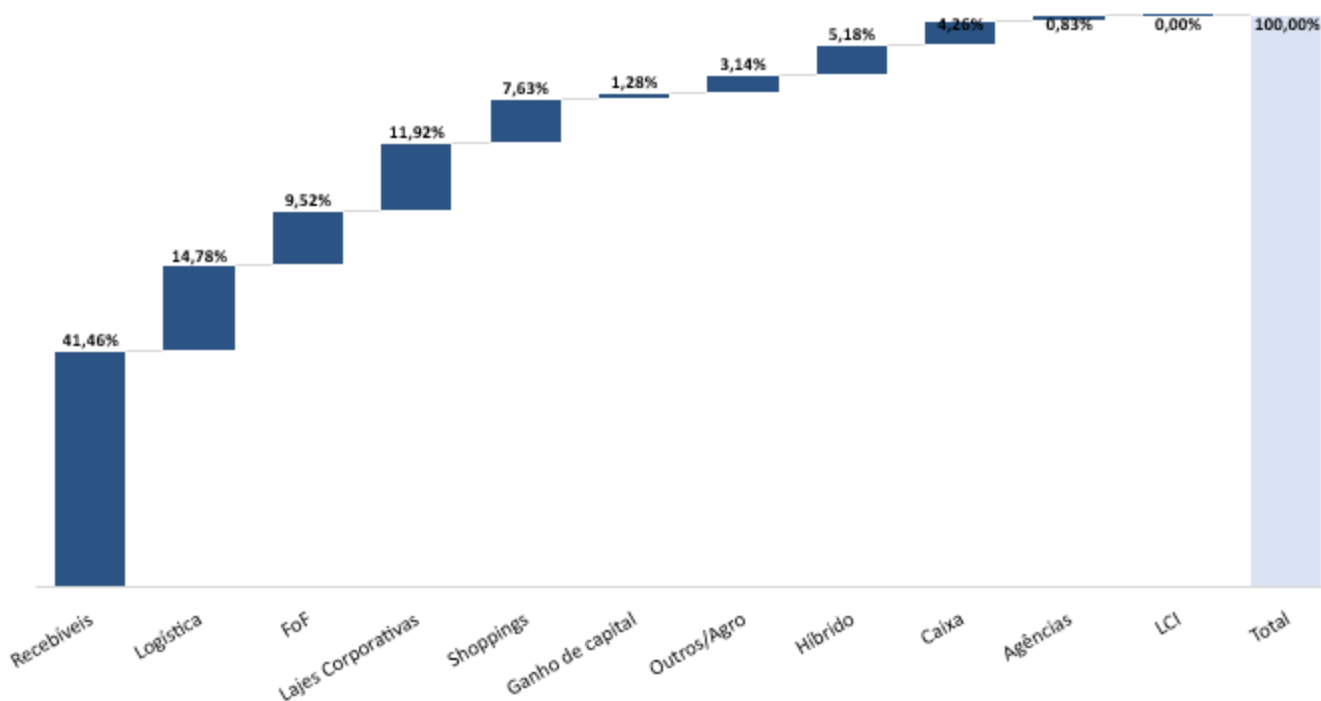
* Resultado a apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

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

(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