



SET2024

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 2024



Cota Patrimonial

R\$ 89,17

Cota de Mercado

R\$ 80,99

Distribuição
por Cota

R\$ 0,75

Dividend
Yield | Mês

0,93%

Dividend
Yield (% CDI)*

131,26%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 183,5 milhões

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 166,7 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 69,6 mil

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.342

FII
INVESTIDOS

43

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 30/09/2024.

PALAVRA DO GESTOR

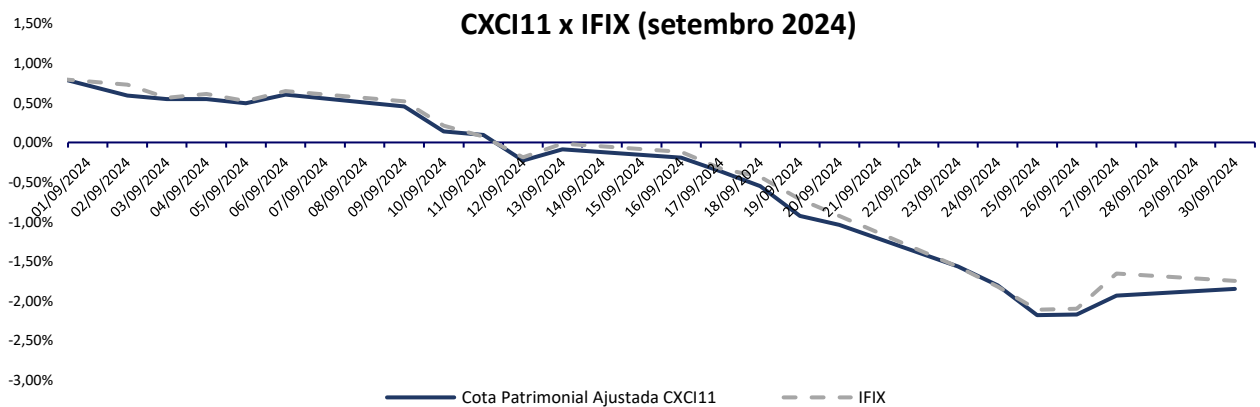


Prezado Investidor,

Em setembro/2024, tivemos resultado negativo da bolsa, real depreciando em relação ao dólar e IFIX com performance negativa.



O CXCI11 encerrou setembro/2024 com resultado de -2,80%. No ano, o retorno do CXCI11 é de 0,99%, superior ao IFIX, que acumula queda de -0,16%.

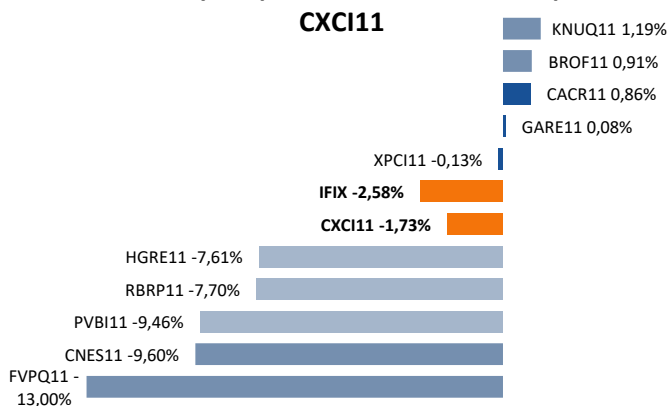


Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

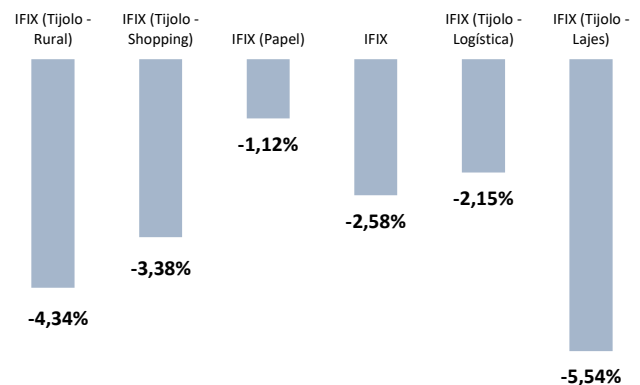
*cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Da carteira do Fundo, os FII do segmento de recebíveis contribuíram com os melhores resultados no período, enquanto que os FII de lajes corporativas e shopping não acompanharam esta performance.

Destaques | Retorno FII Investidos |



IFIX e Segmentos IFIX (Setembro 2024)



Fonte: Quantum|Axis e CAIXA Asset

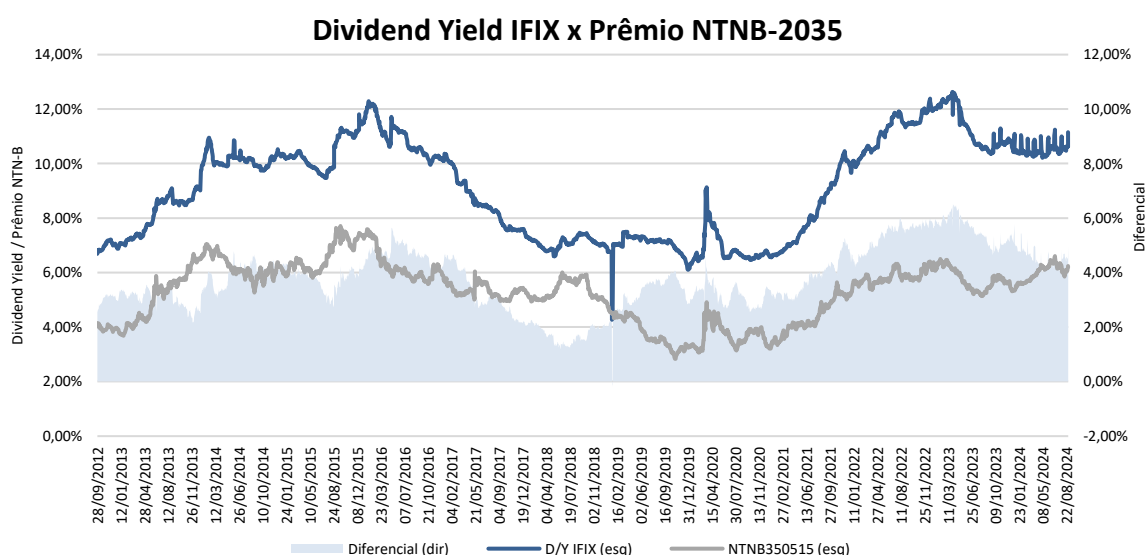
PALAVRA DO GESTOR



O resultado do Fundo em setembro/2024 foi de R\$ 0,75/cota e a distribuição de rendimentos para o período será de R\$ 0,75/cota. O pagamento dos proventos será realizado em 14/10/2024. O Fundo encerrou o período com R\$ 0,38/cota de resultado acumulado e não distribuído.

A expectativa de manutenção das taxas de juros em patamares elevados por um período mais longo continuou impactando negativamente o IFIX no mês. No período, não houve giro do portfólio do CXCIII, com a manutenção de 4,5% de saldo em caixa. Os preços dos ativos, principalmente do segmento de tijolos, devem continuar se acomodando nesse cenário. Já o segmento de recebíveis, especialmente os fundos *high grade*, se apresentam de forma mais resiliente, permitindo uma posição mais defensiva, visando a manutenção dos níveis atuais de distribuição do fundo.

A abertura no prêmio das NTN-B-2035 nos últimos meses (que passou de 6,24% a.a. para 6,50% a.a.) ajudou a reduzir ainda mais 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 mantemos nossa percepção de que há potencial de crescimento para os FII – (média de 4,63% dos últimos 12 meses vs 3,80% da média histórica).

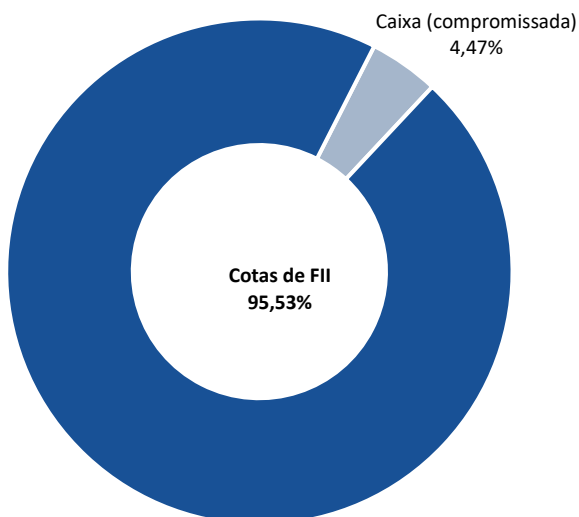


Fonte: Broadcast e Quantum | Axis

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

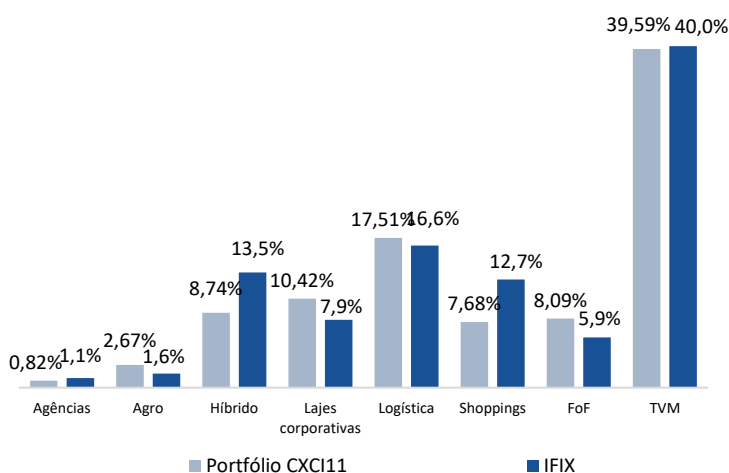


Distribuição por ativo (% portfólio)



Fonte: CAIXA Asset

Alocação em FII – Distribuição Setorial



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 95,53%)

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

O Fundo encerrou o mês de setembro/2024 com 95,53% do portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII).

O segmento de recebíveis é o mais representativo no portfólio do CXCIII (39,59%), e vem contribuindo com percentual na receita recorrente do Fundo, proporcionalmente, maior a esta participação (42,01% de contribuição na receita).

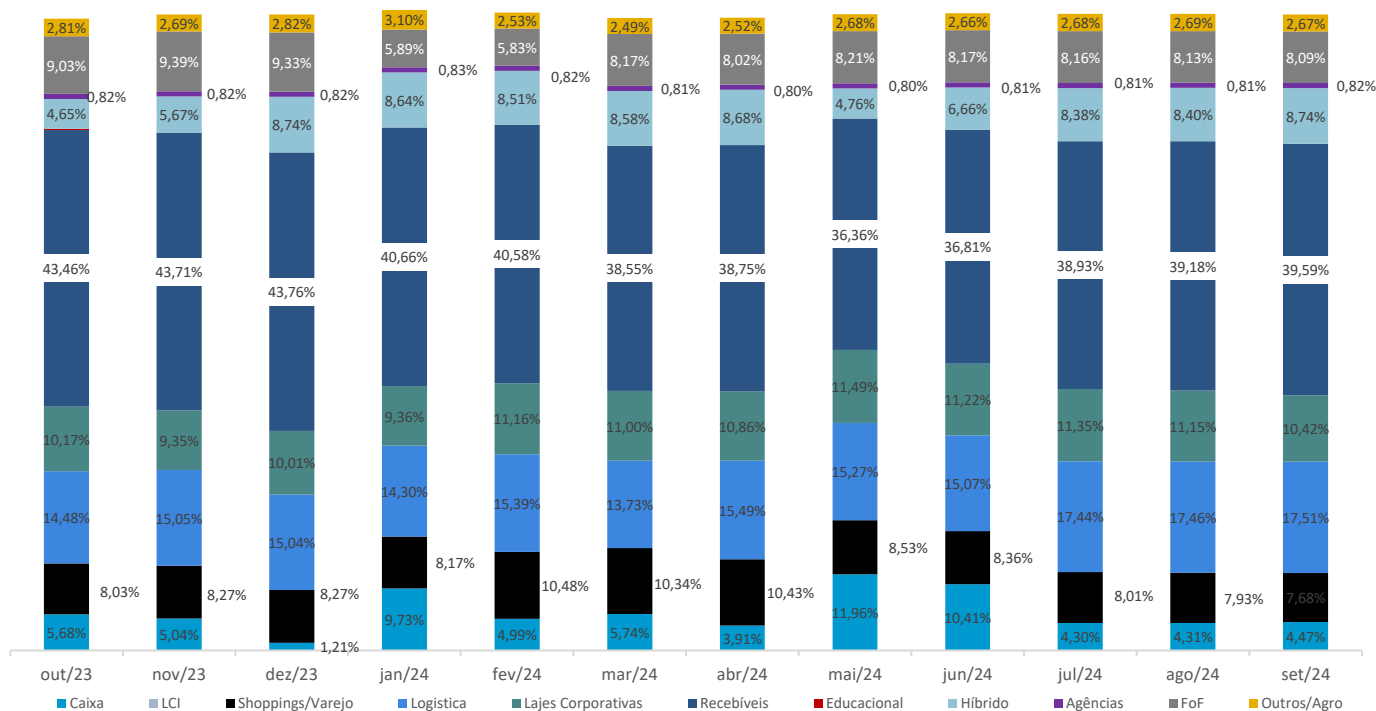
Com as perspectivas de inflação e juros em patamares elevados por mais tempo, o segmento de recebíveis deve continuar a contribuir com melhores níveis de geração de receita para o Fundo. Vale destacar que, em períodos de incerteza e mais volatilidade, devemos ter uma maior participação deste segmento na carteira do Fundo, pois tem um viés mais defensivo, trazendo previsibilidade na geração de resultados para os cotistas.

Já para os fundos de tijolo, com o recente aumento nas taxas de desconto (reflexo de inflação e juros elevados, além de incerteza do ambiente macro), o valor das cotas no mercado secundário continuou sendo negativamente impactado. Aumentaram as oportunidades para o segmento, 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, em que pese as condições de mercado aparentemente estarem mais controladas, os segmentos também sofreram, ainda que em menor proporção comparado à volatilidade dos fundos de lajes.

Para os FoF, continuamos buscar capturar potenciais *up-sides* em razão dos níveis de desconto dos fundos, além de estudarmos alocações em estratégias complementares às do CXCIII11.

O CXCIII11 encerrou o período com 4,5% do PL em caixa. As perspectivas de mercado não se alteraram em relação ao mês anterior, com a manutenção de uma estratégia mais defensiva e busca de previsibilidade de geração de receita para a maior parte do portfólio, além da análise de alternativas de ganho de capital que traga incremento do resultado e retorno do Fundo para os cotistas.

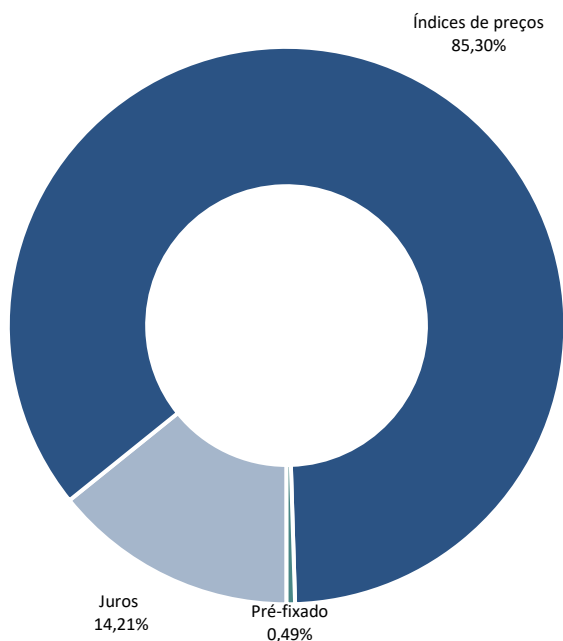
Histórico de alocação por setor



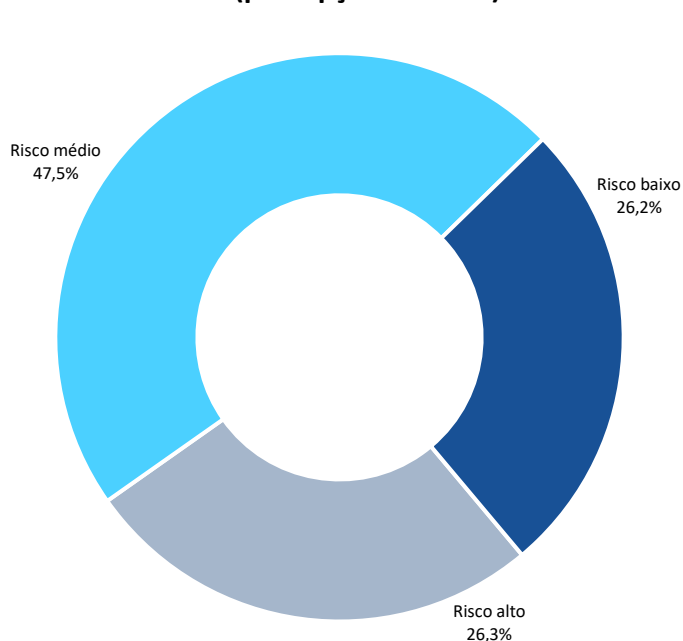
*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

FII de recebíveis (distribuição por indexador)

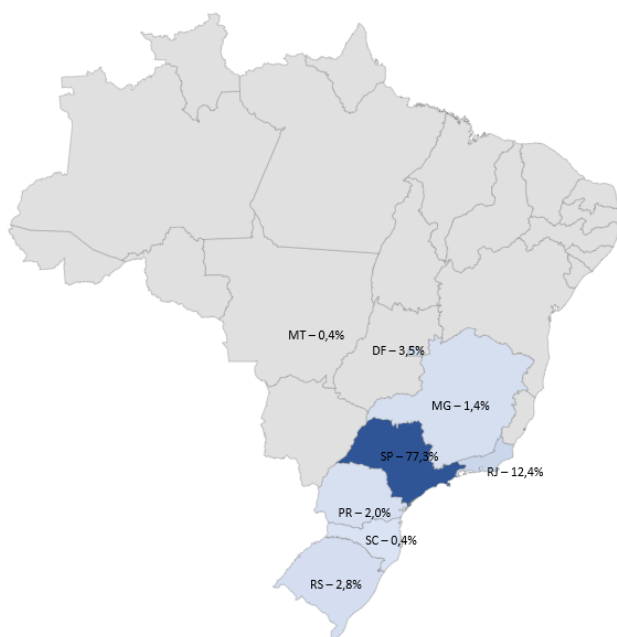


FII de recebíveis (percepção de risco)

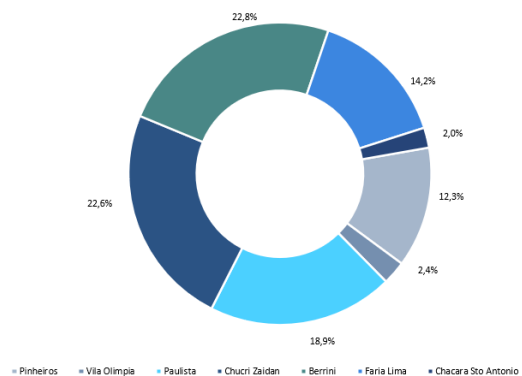


Fonte: CAIXA Asset
Data Base 30 AGO 2024

Concentração lajes corporativas

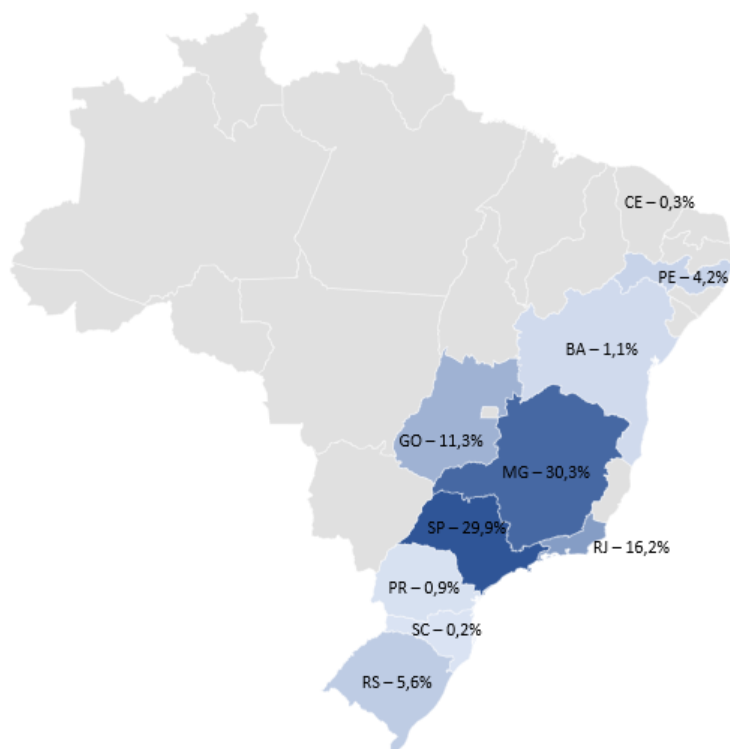


Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo



Fonte: CAIXA Asset

Concentração ativos logísticos

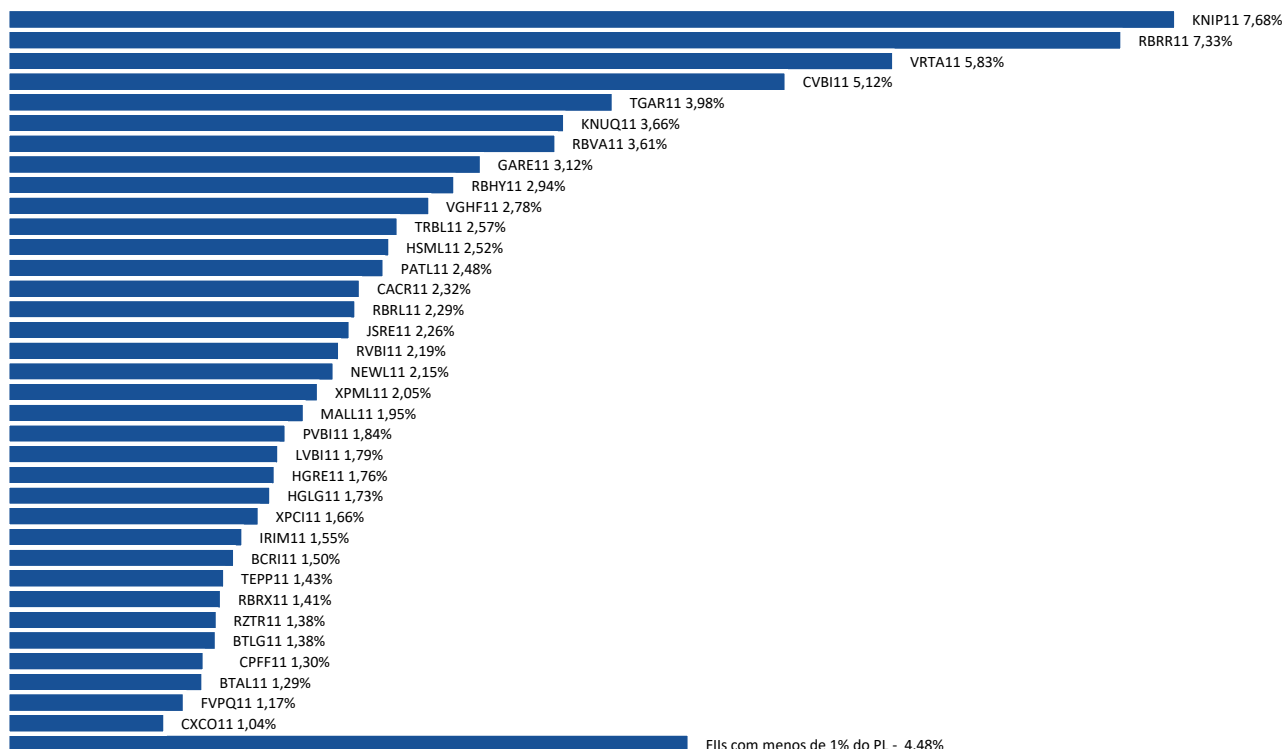


Fonte: CAIXA Asset

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCIII

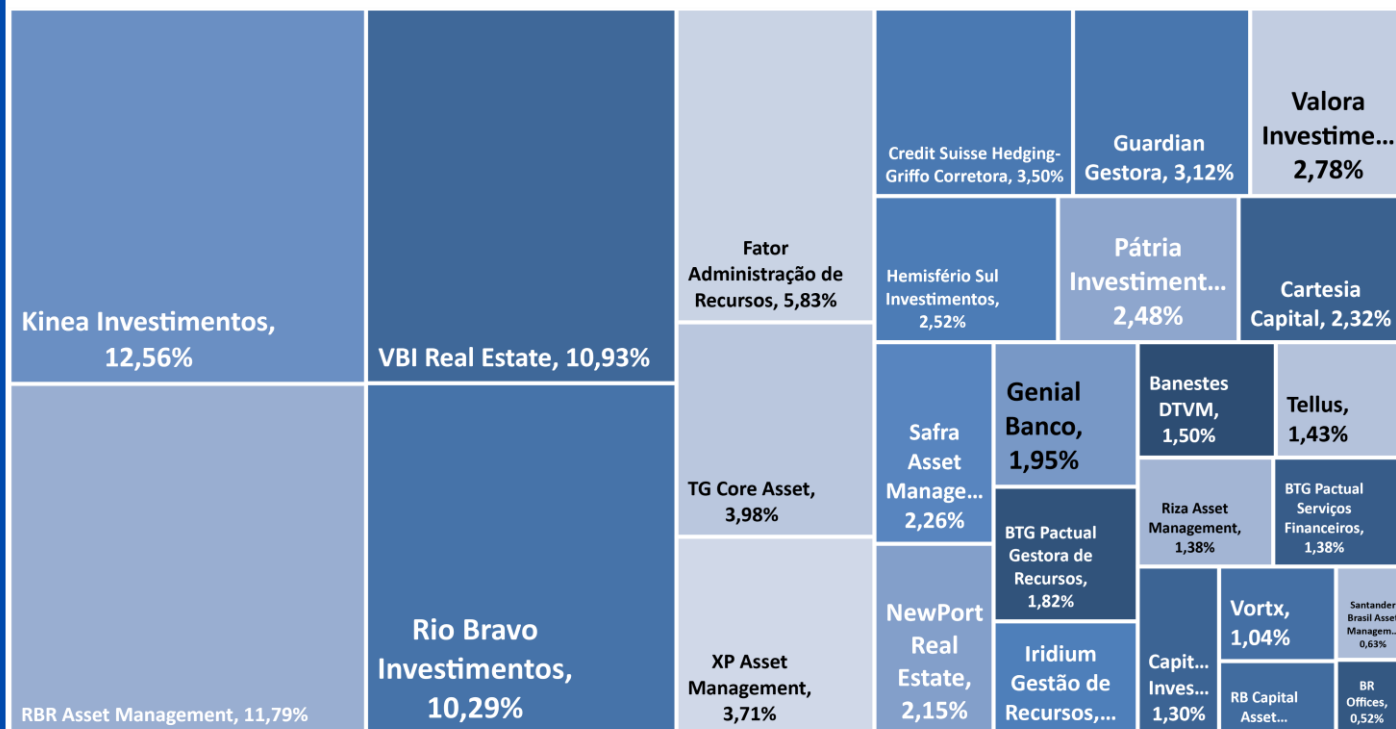


FII Investidos



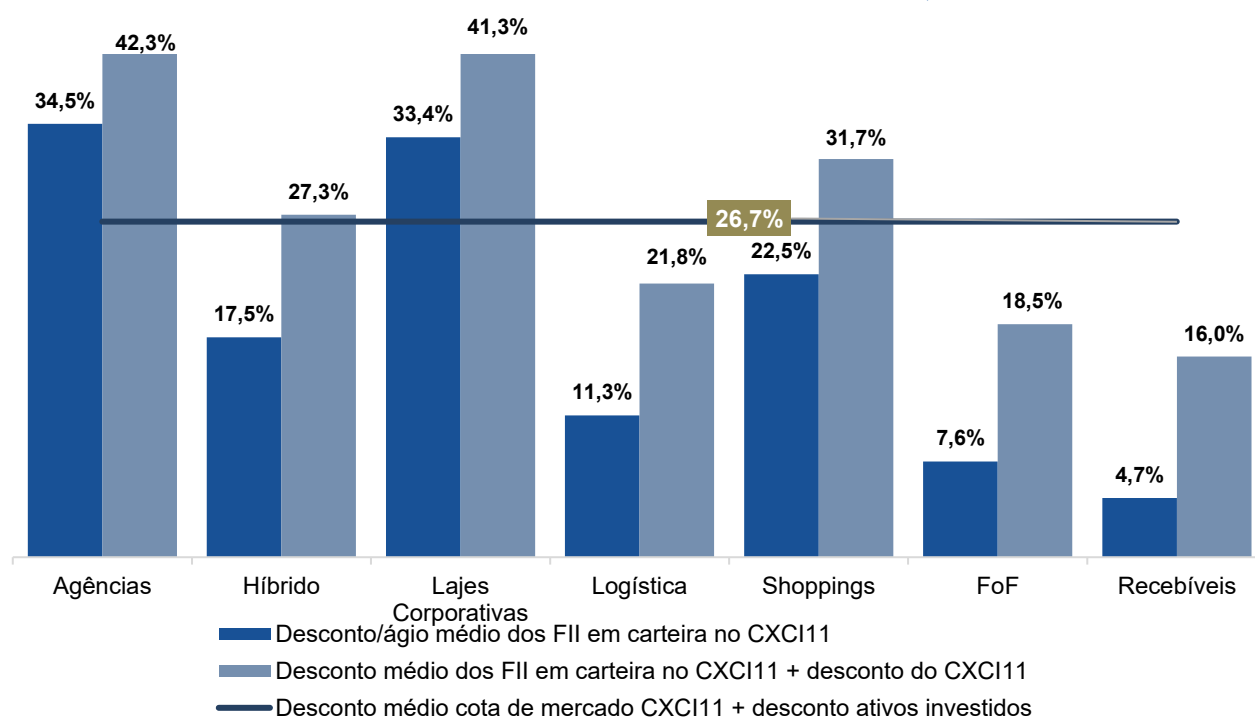
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 95,53%). Fonte: CAIXA Asset

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 95,69%). Fonte: CAIXA Asset

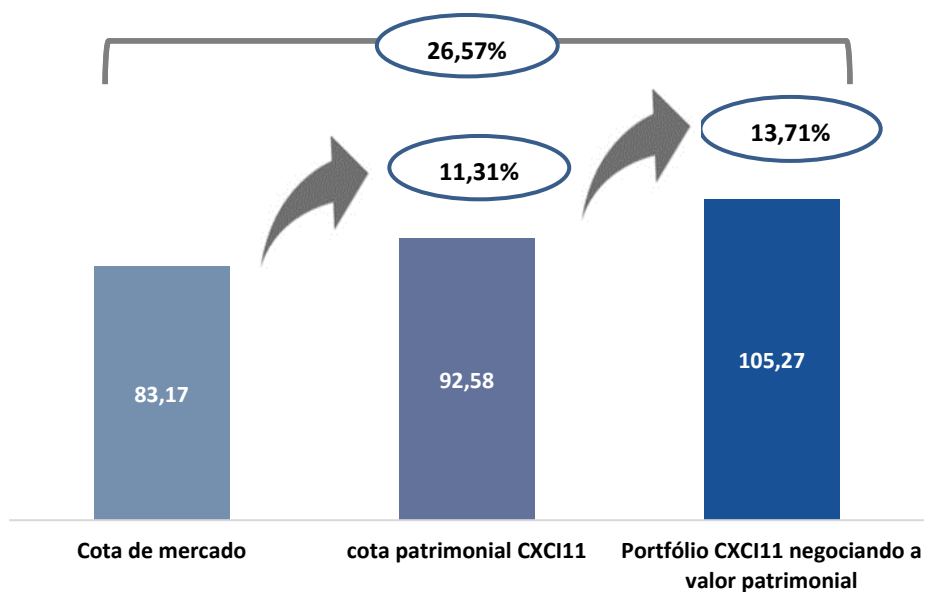
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 30.AGO.2024

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

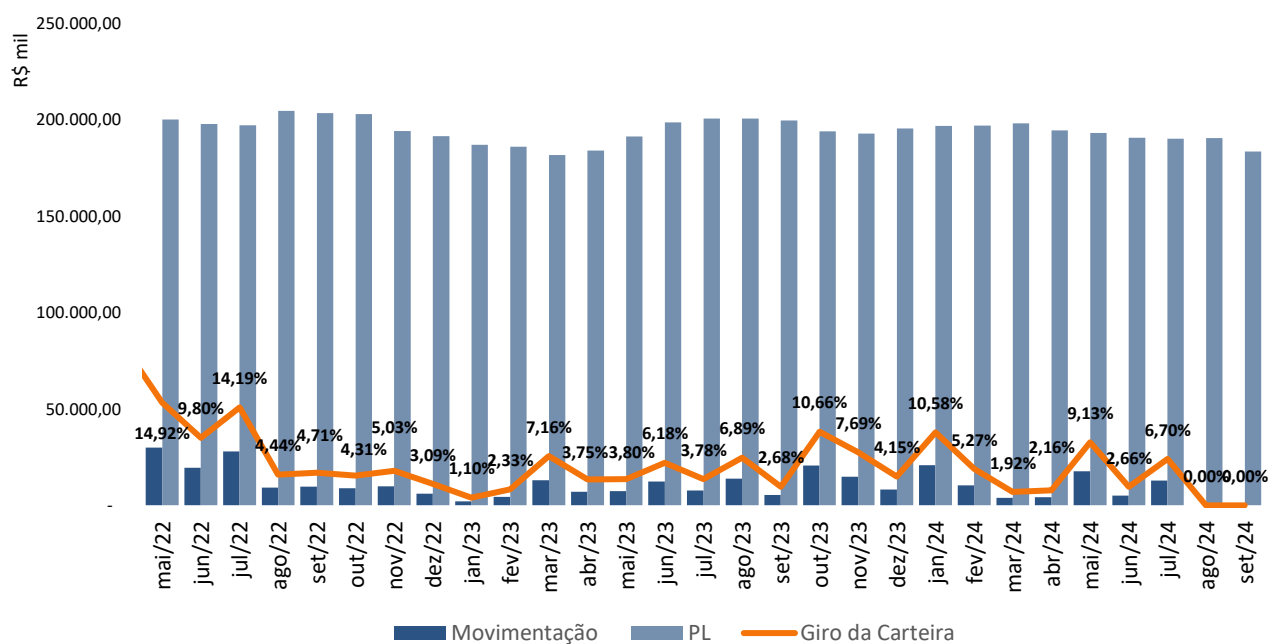
CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



* Data base 30.AGO.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
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
ago/24	2.708.980,78	123.135,49	32.994	1,60%	1.305	59,32	100%	5.355
set/24	1.462.162,60	69.626,79	18.022	0,88%	1.174	55,90	100%	5.342

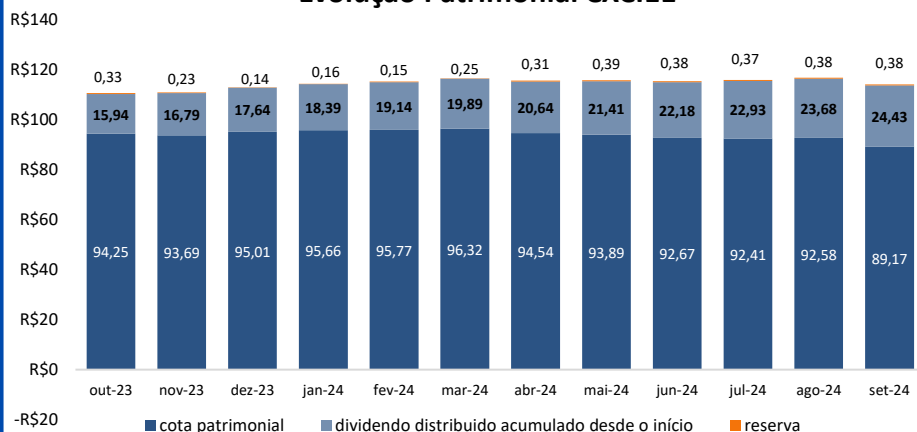
Fonte: CAIXA Asset e Broadcast

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



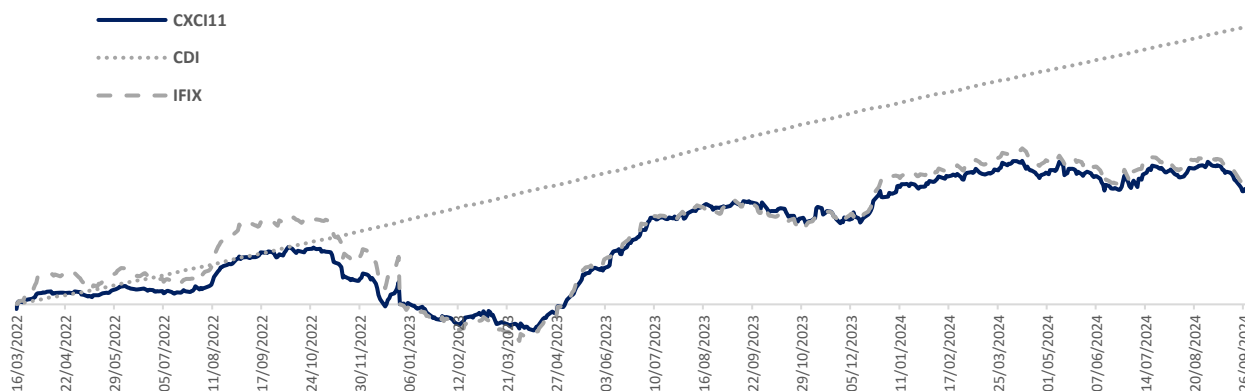
Fonte: CAIXA Asset

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%
ago-24	92,58	83,17	89,84%
set-24	89,17	80,99	90,83%

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.

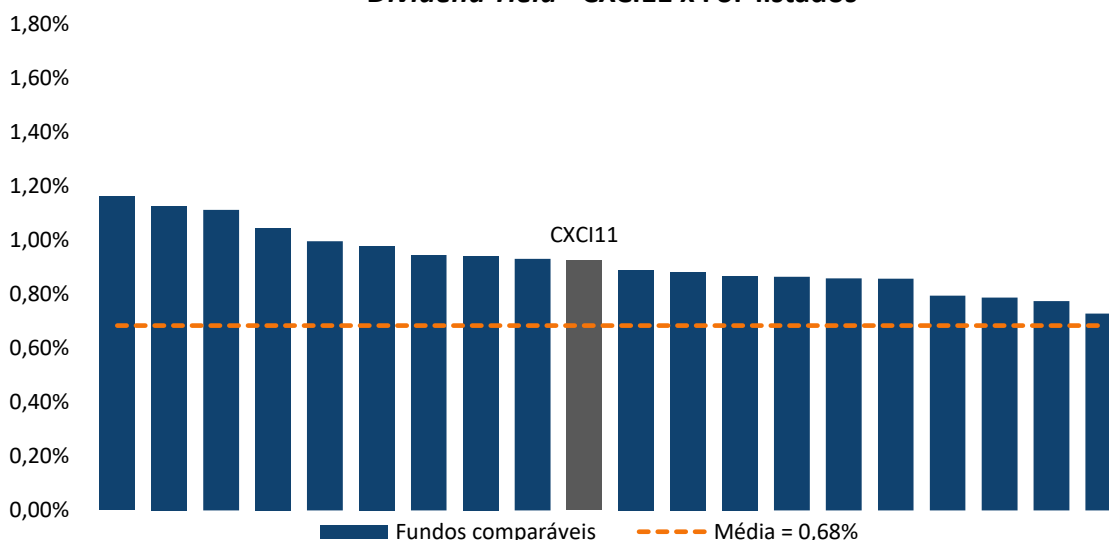
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
set/24	0,93%	1,09%	131,26%
12 meses desde o início	11,53%	13,57%	122,78%
	29,24%	34,40%	99,50%

* gross up de 15% e cota de mercado de 30/09/2024. Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

CXCIII – COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



Dividend Yield - CXCIII x FoF listados*



*informações geradas com base nos dados disponíveis até a data de elaboração deste relatório.

Fonte: Quantum | Axis base AGO/2024

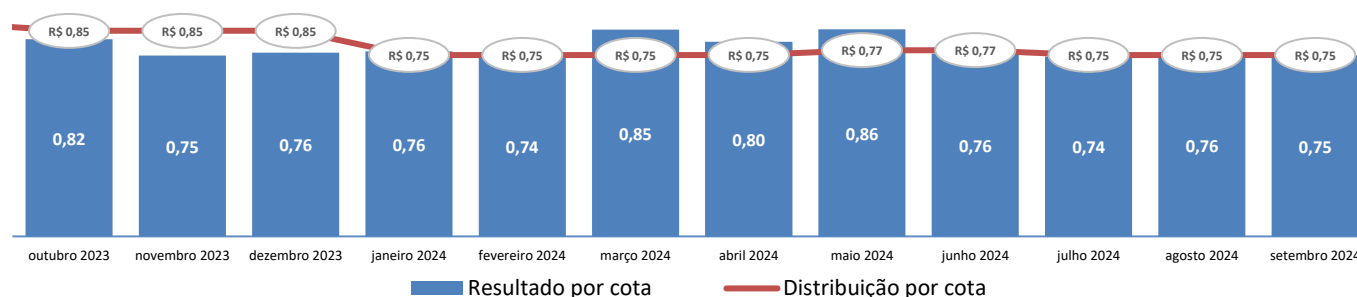
CXCIII – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	abril 2024	maio 2024	junho 2024	julho 2024	agosto 2024	setembro 2024	2024	últimos 12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.700.604,00	R\$ 1.742.793,22	R\$ 1.539.936,13	R\$ 1.566.915,62	R\$ 1.648.695,00	R\$ 1.624.185,17	R\$ 14.626.996,86	R\$ 19.475.534,73
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ 102.914,23	R\$ 102.645,42	R\$ 27.071,07	R\$ 21.227,17	R\$ -	R\$ -	R\$ 526.302,65	R\$ 706.495,74
Receitas financeiras	R\$ 55.687,48	R\$ 90.524,25	R\$ 141.165,73	R\$ 70.667,59	R\$ 53.816,63	R\$ 51.992,25	R\$ 670.999,61	R\$ 868.189,13
LCI	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesas	-R\$ 204.323,18	-R\$ 173.658,56	-R\$ 153.630,98	-R\$ 129.038,32	-R\$ 146.741,84	-R\$ 135.181,50	-R\$ 1.367.655,45	-R\$ 1.812.947,31
Resultado	R\$ 1.654.882,53	R\$ 1.762.304,33	R\$ 1.554.541,95	R\$ 1.529.772,05	R\$ 1.555.769,78	R\$ 1.540.995,92	R\$ 14.456.643,68	R\$ 19.237.272,29
Distribuição	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.584.449,02	R\$ 1.584.449,02	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 13.971.959,54	R\$ 19.219.160,84
Reserva	R\$ 111.588,03	R\$ 177.855,31	-R\$ 29.907,07	-R\$ 13.522,45	R\$ 12.475,28	-R\$ 2.298,58	R\$ 484.684,14	R\$ 18.111,45
Resultado acumulado	R\$ 633.125,74	R\$ 810.981,05	R\$ 781.073,98	R\$ 767.551,53	R\$ 780.026,81	R\$ 777.728,23	R\$ 484.684,14	R\$ 18.111,45
Resultado por cota	R\$ 0,80	R\$ 0,86	R\$ 0,76	R\$ 0,74	R\$ 0,76	R\$ 0,75	R\$ 7,03	R\$ 9,35
Distribuição por cota	R\$ 0,75	R\$ 0,77	R\$ 0,77	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 6,79	R\$ 9,34

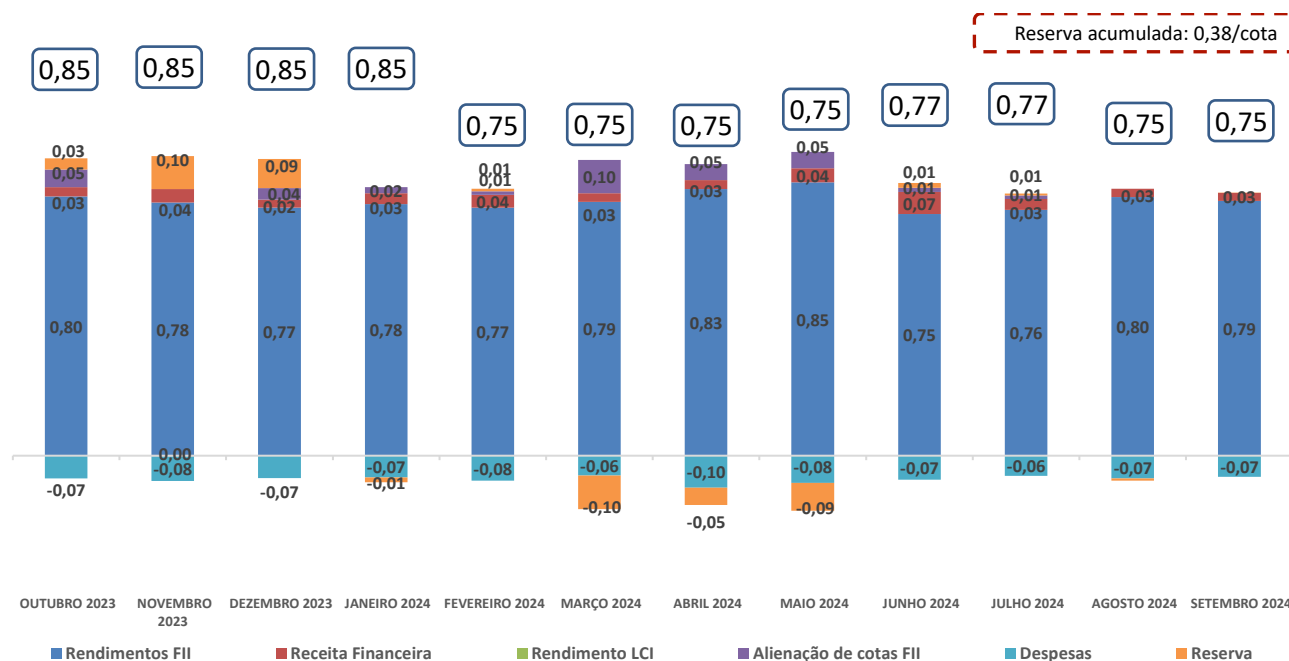
Fonte: CAIXA Asset

Geração e Distribuição de Proventos



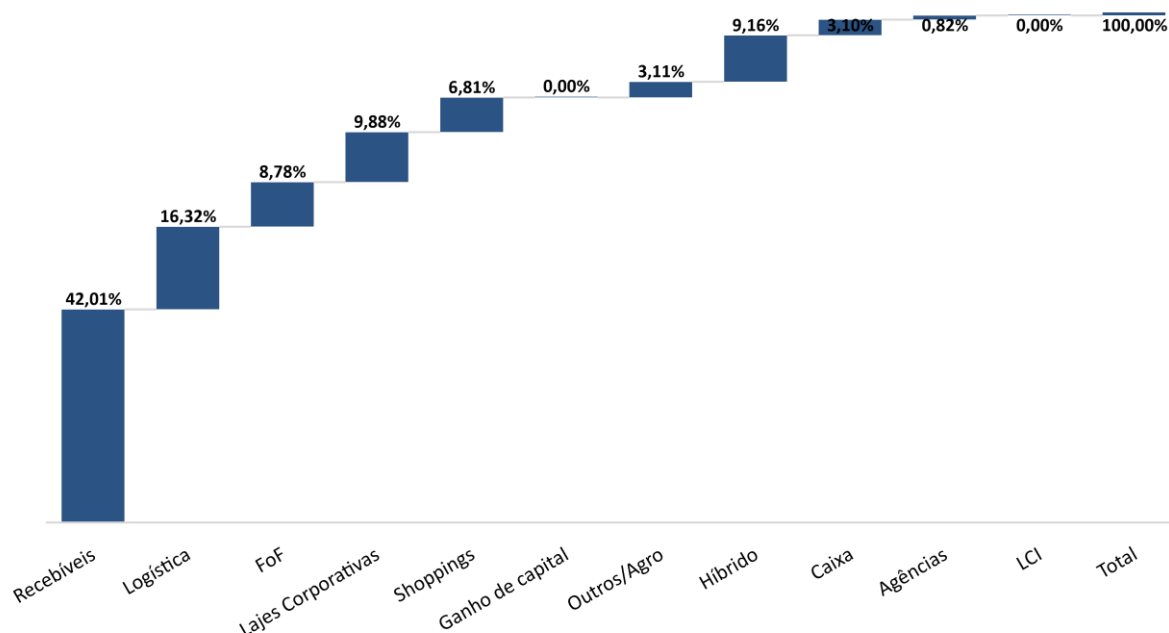
* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

CXCIII - COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS



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